



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.240/2024/5.

A felperesek:

I.r. felperes (I.r. felperes címe) I. rendű

III.r. felperes (IV.r. alperes címe) III. rendű

A felperesek képviselője:

Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Pathy-Nagy László ügyvéd)

Az alperesek:

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

IV.r. alperes (IV.r. alperes címe) IV. rendű

V.r. alperes (V.r. alperes címe) V. rendű

VI.r. alperes (VI.r. alperes címe) VI. rendű

Az alperesek képviselői:

Feldmájer és Somogyi Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1, ügyintéző: dr. Feldmájer Péter ügyvéd)
a II. rendű alperesért

A per tárgya: tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 18.P.23.018/2020/65.

A fellebbezést benyújtó fél: II. rendű alperes

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének az I. és a III. rendű felperes tulajdonjog szerzését megállapító rendelkezéseit hatályon kívül helyezi.

Egyebekben az elsőfokú részítéletet részben megváltoztatja, és az alpereseket annak tűrésére kötelezi, hogy a település, belterület helyrajzi számú ingatlanra az I. rendű felperes 12/100, a III. rendű felperes 4/100 tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresését az I. rendű felperes 12/100, a III. rendű felperes 4/100 arányú tulajdonjoga bejegyzésére módosítja. A II. rendű alperes tulajdoni hányadának módosítása iránti megkeresést mellőzi.

A részperköltség fizetésre kötelező rendelkezést úgy változtatja meg, hogy a II. rendű alperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 38.786 (harmincnolcezer-hétszáznyolcvanhat) forint elsőfokú perköltséget és kötelezi a III. rendű felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 napon belül 219.171 (kétszáztizenkilencezer-százhetvenegy) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára, a gazdasági hivatal által meghatározott módon 37.440 (harminchétezer-négyszáznegyven) forint állam által előlegezett költséget a törvényszék előirányzat felhasználási keretszámlájára. A további 87.360 (nyolcvanhétezer-háromszázhatvan) forint állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 168.750 (százhatvannyolcezer-hétszázötven) forint, a III. rendű felperesnek 56.250 (ötvenhatezer-kétszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy a jelen részítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára 64.000 (hatvannégyezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperesek a 38. sorszámu beadványuk szerinti megváltoztatott kereseteikben kérték

– az alperesek annak tűrésére kötelezését, hogy a helység1 helyrajzi számú, ingatlan címe szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan)

- 120/800 tulajdoni hányadára öröklés jogcímén – személy1 született személy4 (a továbbiakban: felperesi jogelő) ráépítésen alapuló közbenső jogszerzésére utalással – az I. rendű felperes,

- 60/800 tulajdoni hányadára – a felperesi jogelő ráépítésen alapuló közbenső jogszerzésére utalással – a III. rendű felperes, további

- 100/800 tulajdoni hányadára öröklés jogcímén – a felperesi jogelő házastársi közös vagyon megszerzésén alapuló közbenső jogszerzésére utalással – az I. rendű felperes,

- 50/800 tulajdoni hányadára – a felperesi jogelő házastársi közös vagyon megszerzésén alapuló közbenső jogszerzésére utalással – a III. rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, amellyel a II. rendű alperes tulajdonjoga 470/800-ra csökken,

- a tulajdonjog-változás átvezetése érdekében az illetékes földhivatal megkeresését,
- a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, és elsődlegesen a II. rendű alperes magához váltásra kötelezését, másodlagosan az árverési értékesítést.

[2] A kereseteiket a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27. § (1) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 115. § (1) bekezdésére, 116. § (1) bekezdésére, 117. § (1) bekezdésére, 137. §-ára, 139-145. §-ára, 147-148. §-ára, 578/G. §-ára alapították.

[3] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kérelmek ténybeli alapjául előadták, hogy a felperesi jogelőd (az I. rendű felperes szülője, a III. rendű felperes nagyszülője) 1960-tól élettársi kapcsolatban élt a néhai I. rendű alperessel. 1984. március 30-án házasságot kötöttek, és a felperesi jogelőd 2009. december 2-i haláláig házassági életközösségben éltek. A budapesti helyrajzi számú ingatlan felépítményének legalsó lakásában laktak. Ebben az ingatlanban a néhai I. rendű alperes 1959-ben örökléssel, 1960-ban ajándékozással szerzett 1/4-1/4 tulajdonjogot. A tulajdonostársa a testvére volt, aki a családjával az ingatlanon álló felépítmény földszinti lakását használta. A néhai I. rendű alperes első felesége és gyermekei – a II. rendű és a korábbi III. rendű alperes – pedig a felépítmény emeleti, manzárd lakásában laktak. Az 1973. január 6-án kiadott építési és bontási engedély alapján a felperesi jogelőd és a néhai I. rendű alperes az ingatlanon egy másik felépítményt épített, amely 1982. február 25-én szükséglakásként fennmaradási engedélyt kapott. A néhai I. rendű alperes 1985. június 18-án vétellel megszerezte személyétől és házastársától az ingatlan 2/8 tulajdonjogát. A vásárlás a házastársi közös vagyomból történt, ezért a felperesi jogelőd az adásvétellel 1/8 tulajdonjogot szerzett. Az ingatlan-nyilvántartásba azonban a házaspár 4/8 és a néhai I. rendű alperes 4/8 arányú tulajdonjoga nyert bejegyzést. Az 1987. január 5-én aláírt tulajdonközösséget megszüntető szerződéssel kialakult perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartásban a néhai I. rendű alperes szerepelt. Az élettársak közösen épített felépítménye 1982-ben a perbeli ingatlan 232.600 forint értékéből 137.605 forintot tett ki, ezért az élettársak 60% tulajdonjogot ráépítéssel szereztek, amelyből a felperesi jogelőd 30% tulajdoni részt szerzett. A felperesi jogelőd örökösei egymás közt egyenlő arányban az I. rendű felperes és személy2 néhai II. rendű felperes, akinek a hagyatékát egymás közt egyenlő arányban a III. rendű felperes, valamint az V. és a VI. rendű alperes örökölte meg. Az ingatlan-nyilvántartás a perbeli ingatlant a II. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként tartja nyilván.

[4] A II. rendű alperes az ellenkérelmében a keresetek elutasítását kérte. Vitatta, hogy a néhai I. rendű alperes a törvényes házasságának fennállta alatt akár a felperesi jogelőddel, akár mással élettársi kapcsolatban élt. Állította, hogy a perbeli felépítmény a szüleinek (a néhai I. rendű alperesnek és első feleségének) a házastársi közös vagyona, mert az már a házasságuk 1982. évi felbontásáig elkészült. A felperesek, illetve jogelődek az építésében nem vettek részt. Arra is hivatkozott, hogy a beszerzett szakvélemény a felépítmény jelenlegi értékét nulla forintban jelöli meg, ezért az építkezés tulajdonszerzést nem eredményezett.

[5] A IV., az V. és a VI. rendű alperes a velük szembeni keresetek teljesítését nem ellenezték.

[6] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott részítéletével megállapította, hogy az I. rendű felperes – a felperesi jogelőd házastársi közös szerzés címén történt közbenső jogszerzésével – öröklés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 6/100 tulajdoni hányadát, és a III. rendű felperes – a felperesi jogelőd házastársi közös szerzés, majd a néhai II. rendű felperes öröklés címén történt közbenső jogszerzésével – öröklés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 2/100 tulajdoni hányadát.

Az alpereseket az I. rendű felperes 6/100 és a III. rendű felperes 2/100 tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének türéseire kötelezte.

Ezt meghaladóan a tulajdonjog megállapítása iránti keresetet elutasította.

A részítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a felperesek tulajdonjogának bejegyzése, és a II. rendű alperes tulajdoni hányadának 92/100-ra módosítása érdekében.

Kötelezte az I. és a III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a II. rendű alperesnek 15 nap alatt 270.000 forint részperköltséget.

[7] A döntését az rPtk. 116. § (1) bekezdésére, 137. § (3) bekezdésére, 578/G. § (1) bekezdésére, 607. § (1)-(2) bekezdésére, 615. § (1) bekezdésére, 685/A. §-ára, a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, 28. § (1) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (4) bekezdésére és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:175. § (1)-(2) bekezdésére alapította.

[8] A határozat indokolásában kiemelte, hogy a BH2004. 504. számon közzétett Pf.II.25.710/2002. számú határozat értelmében a felek valamelyikének házassági élet- és vagyonközössége fennállásának ténye az élettársi vagyonközösség ezzel egyidejű létrejöttét, fennállását kizárja. A II. rendű alperes és a testvére, a korábbi III. rendű alperes azonban egyezően előadta, hogy a II. rendű alperes és az édesanyja 1967. évi elköltözésének oka a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd között kialakult érzelmi kapcsolat volt. A II. rendű alperes szüleinek házassági bontóperében hozott ítélet rögzíti, hogy az életközösségüket 1959-ben megszakították; a néhai I. rendű alperes a felperesi jogelőddel 1960-ban élettársi kapcsolatra lépett, amely még 1982-ben is fennállt. Az élettársi kapcsolat meglétét igazolta személy6 tanúvallomása is. Mindezek alapján a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd 1960-tól kezdve, így az építkezés 1973. január 6. és 1982. február 5. közötti időszakában is élettársi kapcsolatban éltek.

[9] Álláspontja szerint az elvégzett munkákat és a ráépítés tényét a használatbavételi és fennmaradási engedély közokiratként igazolja. A néhai I. rendű alperes által folytatott építkezés tényét a II. rendű alperes sem vitatta. Alátámasztja azt a korábbi III. rendű alperes előadása, személy6, tanú1 és tanú2 tanúvallomása is. A közokiratokkal szemben az utóbbi vallomás önmagában nem igazolta a II. rendű alperes azon tényelőadását, hogy a korábbi melléképületet nem bontották el. A perbeli építmény a fennmaradási engedély folytán a tartós fennmaradásra szánt felépítmény kritériumának megfelel, így ráépítéssel a tulajdonjog 1982-ben, az építkezés műszaki és jogi befejezésével létrejött.

[10] A kirendelt szakértő véleménye alapján a megosztás előtti teljes ingatlan forgalmi értékét 1.094.600 forintban, ebből a telekét 439.340, a lakóházét 514.655, a szükségglakását 137.605 forintban határozta meg, a ráépítés eredményeként létrejött tulajdonjogot pedig a szükségglakás értékének az ingatlan egésze értékéhez viszonyított 13%-ában, azaz 13/100-ban számította.

[11] Az élettársi vagyonszaporulat részének tekintette a megosztás előtti telek 1/4 tulajdonjogát is, miután az 1985. május 16-i adásvételi szerződésnél a felek tényleges szándéka – a későbbi megoszthatóság érdekében – csupán a földterület tulajdonjogának átruházása volt. A szándékuk nyilvánvalóan nem irányult az ingatlanon álló lakóház tulajdoni

hányadának átruházására, mert a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd nem léptek annak birtokába. A telek 1/4 tulajdonjogának értéke az egész ingatlan értékéhez viszonyítva 11/100, így a felperesi jogelőd és a néhai I. rendű alperes az életközösségük fennállása alatt a megosztás előtti ingatlannak ráépítés címén 13/100, adásvétel útján 11/100, összesen 24/100 tulajdonjogát szerezték meg.

[12] Hangsúlyozta, hogy az ítélkezési gyakorlat szerint a házasságot megelőző együttélés vagyoni jogi vonatkozásban a házassági életközösséggel egységbe olvad. A házastársak a Csjt. értelmében a közreműködésük arányától függetlenül egyenlő arányban szereznek közös tulajdont, ezért a 24/100 tulajdonjog fele, 12/100 házastársi közös vagyónként a felperesi jogelődöt illette. A tulajdonjogát 1/2 részben az I. rendű felperes örökölte, a III. rendű felperes pedig öröklés jogcímén a felperesi jogelőd tulajdoni hányadának az 1/6 részére tarthat igényt.

[13] Nem látta akadályát a felperesek tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, miután a II. rendű alperes a néhai I. rendű alperes gyermekeként nyilvánvalóan tudott az építkezésről, látta annak megvalósulását. A felperesi jogelőd ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezett tulajdonjogát eredményező tényekről – attól függetlenül, hogy a jog keletkezéséről tudomása volt-e, illetve azt ismerte-e – tudomása volt, így nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek, ezért vele szemben a felperesek az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett jogukat érvényesíthetik.

[14] A II. rendű alperes a megváltoztatott fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú részítélet megváltoztatását, és a keresetek elutasítását,

másodlagosan a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

[15] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú részítélet formai hibákban szenved: a szövegében az alperesek és a felperesek állandóan összekeverednek; nem állapítható meg, hogy egy adott rendelkezés vagy indokolási rész pontosan kire vonatkozik. A néhai I. rendű alperes két házastársát is összekeveri, név szerint nem különíti el egymástól, amely további szövegértelmezési problémákat jelent.

[16] Arra hivatkozott, hogy a részítélet indokolása javarészen megalapozatlan, a valóságtól jelentősen eltér. A törvényszék nem értékelte a beadványait, a vallomásait és a néhai I. rendű alperes 2011-ben tett írásbeli vallomását sem. A részítélet tényállásában a régi lakóház adatait alaposan összekeverte, mert a manzárd maga a tetőtér, felette már nincs felsőbb szint. A perbeli felépítmény nem lakóépület, miután a használatbavételi engedélyből is kitűnően tüzelőtároló, garázs és barkácsműhely épült. Az épület lakhatásra alkalmatlan volt, a kirendelt szakértő is értéktelennek, bontásra valónak ítélte.

[17] Nézete szerint az elsőfokú bíróság okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlanon a korábbi melléképületet teljesen elbontották, mert ilyen nem történt, de ettől függetlenül a létrejött tüzelő- és gépkocsi tároló, illetve műhely szükségletnek nem tekinthető. Az ideiglenes építmény a tartós fennmaradásra szánt felépítmény kritériumának nem felel meg, így tulajdoni igényt sem alapoz meg.

[18] Azzal is érvelt, hogy a törvényszék a Kúria Pf.II.25.710/2002. számú határozatának a valós jogi tartalma helyett pont az ellenkező következtetéseket vonta le. A néhai I. rendű alperesnek ugyan sajátosak voltak a családi kapcsolatai, de házassági életközösségben folyamatosan együtt élt az első házastársával, így nem élhetett élettársi kapcsolatban a felperesi jogelőddel. Maga sem tapasztalta a felperesi jogelőd ingatlanba

kerülésekor, hogy az I. rendű alperes vele élne. 1963. és 1965. között még a tandíját is a néhai I. rendű alperes fizette.

[19] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az édesanyját a perbeli ingatlanból a 37 évi törvényes házasság után megillető tulajdonjogot. Nem vitatta, hogy az I. rendű alperes 1985-ben megvásárolta a helyrajzi számú ingatlan 1/4 részét, de azt nyilvánvalóan azért íratta a saját nevére, mert a vételár teljes egészében a különvagyona volt. Ha nem így lett volna, akkor közös névre kerül az ingatlanrész. Az 1987. évi megosztásnál is éppen azért nem vették figyelembe a felperesi jogelődöt, mert az ingatlan teljes egészében a néhai I. rendű alperes különvagyona volt.

[20] Álláspontja szerint ha történt is tulajdonjogot eredményező ráépítés, az jóval az 1984. évi házasságkötés előtt volt. A felperesi jogelődnek ezért legfeljebb kötelmi igénye lehetett, amelyet sohasem érvényesített, így az elévült. Ha a házasfeleknek az lett volna az akaratuk, hogy a felperesi jogelőd tulajdont kapjon, akkor a 25 évi együttélésük alatt azt így rendezik. A felperesi jogelőd azonban igényt nem érvényesített, amely úgy értékelendő, hogy bármiféle igényéről hallgatólagosan lemondott, ezért a felpereseknek sem lehet tulajdoni igénye.

[21] Nézete szerint a körülményekből és a bizonyítékokból egyértelmű, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban és a néhai I. rendű alperesben bízva jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A törvényszék ezzel ellentétes következtetése nyilvánvalóan iratellenes. Az ingatlannal 1967. után történeteket csak a perben beszerzett dokumentumokból ismerte meg. Az eladáskor a néhai I. rendű alperes sem említette, hogy az ingatlanra bárkinek bármiféle igénye lehet. Semmi kétsége nem volt afelől, hogy a perbeli ingatlan kizárólag az édesapjáé volt.

[22] A felperesek a csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatását, az I. rendű felperes tulajdonjogának 12/100-ra, a III. rendű felperesének 4/100-ra módosítását, és az alperesek e tulajdonjog bejegyzésének tűrésére kötelezését kérték.

[23] A jogorvoslati kérelmüket azzal indokolták, hogy a törvényszék ugyan helytállóan döntött a per főtárgyában, de a tulajdoni arányok meghatározásánál nem vette figyelembe a telekmegosztást, amelyet követően a perbeli ingatlanban a felperesi jogelőd 24/100 arányban lett tulajdonos, és így az I. rendű felperes 12/100, a III. rendű felperes 4/100 tulajdonjogot örökölt.

[24] A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben a II. rendű alperes által fellebbezett körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

[25] A fellebbezés nem alapos, a csatlakozó fellebbezés alapos.

[26] A fellebbezés az elsőfokú részítélet egészét támadta, így az elsőfokú részítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét egészében bírálta felül.

[27] A Pp. 215. §-a értelmében a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. A felperesek végleges, fenntartott kereseti kérelmei (38. sorszám) már nem irányultak a tulajdonjoguk megszerzésének megállapítására. A törvényszék ezért a részítéletében olyan kérdésekben is határozott, amelyekről a felperesek a kereseti kérelmeikben nem kértek döntést. Az elsőfokú részítélet ezen rendelkezéseit ezért az ítéltábla a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján – a fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül – hatályon kívül helyezte, de a törvényszéket – kereseti kérelem hiányában – a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára nem utasította.

[28] A fellebbezés tükrében a másodfokú bíróság előbb azt vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban vétett lényeges eljárási szabálysértés [Pp. 252. § (2) bekezdése], vagy az elsőfokú ítélet megalapozatlansága [Pp. 252. § (3) bekezdése] miatt indokolt-e az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása.

[29] A II. rendű alperes a fellebbezéséből kiolvashatóan eljárási szabálysértésnek az elsőfokú részítélet nagyfokú formai és tartalmi hiányosságait tekintette. Az indokolási kötelezettség [Pp. 221. § (1) bekezdése] megsértése azonban akkor vezet az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az indokolásból a döntés ténybeli és jogi indokai egyáltalán nem ismerhetők meg, amely jelen esetben nem áll fenn. Az ítéltábla ezért az elsőfokú részítélet Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésének nem látta indokát.

[30] A II. rendű alperes a másodlagos jogorvoslati kérelme alapjául az elsőfokú részítélet megalapozatlanságát is megjelölte, de a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlését, kiegészítését megalapozó indokokat nem adott elő. A rendelkezésre álló bizonyítékok esetleges téves mérlegelése, a tényállás hiányos vagy téves megállapítása, illetve a bizonyítékokból levont okszerűtlen következtetés a másodfokú eljárásban orvosolható, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését önmagában nem indokolja [az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 3. pont]. Emiatt a másodfokú bíróság a II. rendű alperesnek az elsőfokú részítélet Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését célzó fellebbezését sem találta teljesíthetőnek, és a törvényszék részítéletét – a Pp. 253. § (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával a fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátai között – érdemben bírálta felül.

[31] Az elsőfokú részítélet megváltoztatása iránti fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelmek nem támadták az elsőfokú részítéletnek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére iránti kereseteket az I. rendű felperes 12/100 és a III. rendű felperes 4/100 tulajdonjogát meghaladó részében elutasító rendelkezését, ezért az elsőfokú részítélet ezen részét a másodfokú érdemi felülbírálat nem érinthette.

[32] A törvényszék a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást nagyjából a beszerzett bizonyítékok okszerű és helyes mérlegelésével állapította meg, amelyet az ítéltábla a II. rendű alperes személyes előadása (64.P.24.574/2014/19.

számú jegyzőkönyv 2. oldala), a felperesek perbeli előadása (64.P.22.977/2019/4. és 64.P.23.018/2020/7. számú beadvány 2. oldala), személy6 tanúvallomása (64.P.24.574/2014/19. számú jegyzőkönyv 4. oldala) és a (18.P.25.946/2010/15., 64.P.22.977/2019/4. számon csatolt) korabeli tulajdoni lapok adatai alapján az alábbiak szerint helyesbít és kiegészít:

A helység1 ingatlan címe szám alatti, helyrajzi számú ingatlanon eredetileg álló lakóépület háromszintes: pincszintből, alsó szintből és manzárdból áll.

Az ingatlan eredetileg a néhai I. rendű alperes szüleié volt egymás közt egyenlő (4/8-4/8) arányban. A néhai I. rendű alperes és a testvére 1959-ben az édesanyjuk 4/8 tulajdonjogát örökléssel egymás közt egyenlő arányban (2/8-2/8) megszerezték, 1960-ban pedig az édesapjuk ajándékozott nekik további 2/8-2/8 tulajdonjogot. Ezzel egymás közt egyenlő arányban (4/8-4/8) az ingatlan tulajdonosává váltak. A néhai I. rendű alperes testvére az 1975. március 15-én kelt adásvételi szerződéssel a 4/8 tulajdonjogát személy9ra és feleségére, személy10ra ruházta át egymás közt egyenlő (2/8-2/8) arányban. Az 1977. március 4-i hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel személy6 1/8 és felesége, személy7 szintén 1/8 tulajdonjogot vétel útján szerzett meg a néhai I. rendű alperestől, akinek a tulajdonjoga ekkor 2/8-ra csökkent.

személy9 és felesége személy11nek és feleségének, személy12nek adták el a 2/8-2/8 tulajdonjogukat, akiket 1978. szeptember 12-i hatállyal jegyezték be tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba. 1982-ben így az ingatlannak a néhai I. rendű alperes 2/8, személy6 1/8, személy7 1/8, személy11 2/8 és személy12 2/8 arányban volt a tulajdonosa.

A házaspár2 a 2/8-2/8 tulajdonjogát 1984-ben eladta személy6nak és a feleségének, akik így összesen 6/8 hányadban váltak tulajdonosokká. Ebből a tulajdonjogukból az 1985. május 16-án aláírt adásvételi szerződéssel 2/8 tulajdonjogot adtak el 60.000 forint vételár ellenében a néhai I. rendű alperesnek. Így alakult ki a telekmegosztást megelőző azon ingatlan-nyilvántartási állapot, mely szerint a néhai I. rendű alperesnek 4/8, személy6nak 2/8, személy7nek 2/8 tulajdonjoga volt.

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

[34] Az elsőfokú bíróságnak a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd élettársi jogviszonya fennálltára vont következtetését a II. rendű alperes a fellebbezésében egyrészt azon az alapon támadta, hogy amíg 1967-ig az ingatlanban élt, addig ő maga nem tapasztalta, hogy együtt éltek volna. A II. rendű alperes ezen érvelése azonban az 1967. után történetekre nem lehet irányadó, és nem alkalmas annak cáfolatára, hogy az I. rendű alperes és a felperesi jogelőd az építkezés időszakában (1973-1982) élettársi kapcsolatban éltek. Másrészt arra hivatkozott, hogy a néhai I. rendű alperesnek az első házastársával 1982-ig fennállt házassági életközössége kizárja a felperesi jogelőddel létesített párhuzamos élettársi kapcsolatot. Ezt a védekezését a rendelkezésre álló bizonyítékok cáfolják. A (18.P.23.018/2020/56. alatti) házassági bontóperi ítélet indokolása szerint a néhai I. rendű alperes azért kérte a házassága felbontását, mert az évtizedek óta csak formálisan létezett, és az első házastársával már 1959 óta nem állt fenn a házassági életközösségük. A II. rendű alperes a szülei közötti házassági életközösség fennállására bizonyítást nem indítványozott, bár a bizonyítás neki állt érdekében [Pp. 164. § (1) bekezdése]. Egyéb okból pedig nem támadta az elsőfokú bíróságnak az

élettársi jogviszony létrejöttét és fennálltát megállapító okfejtését és indokolását, ezért azt a másodfokú bíróság nem érinthette.

[35] A ráépítés megvalósulását a II. rendű alperes a fellebbezésben egyrészt azon az alapon vitatta, hogy az elkészült építmény lakhatásra alkalmatlan. Ha az ingatlan jelenleg lakhatásra nem is használható, a felperesek a tulajdoni igényüket arra alapították, hogy a jogelődjük és az I. rendű alperes műszakilag és jogilag 1982-ben befejeződött közös építkezése keletkeztetett a számukra tulajdonjogot. Az építési hatóság 1982. február 25-én az építményre szükséglakásként használatbavételi és fennmaradási engedélyt adott, amellyel úgy tekintette, hogy az építmény az építésügyi előírásoknak megfelel, tartós fennmaradásra alkalmas. A néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd abban egyébként még közel 30 évig lakott. Mindezt a tulajdonjogot keletkeztető ráépítés 1982-ben megvalósult.

[36] A II. rendű alperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az ingatlanon álló korábbi melléképület teljes elbontása nem igazolt, miután az a rendelkezésre álló építéshatósági iratok alapján bizonyított. Ha nem nyert volna igazolást, akkor is tény, hogy a korábbi egyszintes épület helyett egy kétszintes épület készült, a ráépítés pedig ezzel is megvalósult.

[37] Sérelmezte a fellebbezésében a II. rendű alperes, hogy az édesanyját 37 évi törvényes házasság után megillető tulajdonjog mértékét az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Ezzel összefüggő kérelmet azonban a perben nem terjesztett elő, a bíróság pedig a polgári ügyekben felmerült jogvitát csak erre irányuló kérelem esetén bírálja el [Pp. 3. § (1) bekezdése].

[38] A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság azon okfejtésével sem értett egyet, hogy nem minősül az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző személynek. Ilyen ellenkérelme azonban az elsőfokú eljárásban nem volt; nem védekezett azzal, hogy a felperesek az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogukat az Inyvt. 5. § (4) bekezdése alapján vele szemben nem érvényesíthetik. Ezért a törvényszéknek a részítelet indokolásában erre ki sem kellett volna térnie. A fellebbezésében pedig a II. rendű alperes az ellenkérelmét nem változtathatta meg; a jóhiszeműsége alapjául előadott új tényeket a másodfokú bíróság a Pp. 235. § (1) bekezdésének ezt kizáró szabálya folytán nem értékelhette.

[39] Az rPtk. 137. § (3) bekezdése alapján a ráépítéssel a felek eltérő megállapodásának hiányában keletkezik közös tulajdon. A ráépítés 1982. évi bekövetkezése után a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd a ráépítéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogukat a tulajdonostársaikkal (személy6, személy7, személy11 és személy12) szemben nem érvényesítették. személy11 és személy12 a bejegyzett 2/8-2/8 tulajdonjogát 1984-ben eladta személy6nak és a feleségének, akik 1985-ben adásvételi szerződést kötöttek a néhai I. rendű alperessel.

[40] Az 1985. május 16-án létrejött szerződésnek az elsőfokú ítélet indokolása [69] bekezdésében kifejtett értelmezésével a másodfokú bíróság nem értett egyet, mert az ingatlanon nem állt fenn az rPtk. 97. § (2) bekezdése szerinti osztott tulajdon, így a földterület tulajdonjoga önmagában a forgalom tárgya nem lehetett. Az ingatlan közös tulajdon volt, ahol a tulajdonjog a tulajdonostársakat (meghatározott hányadok szerint) a dolog egészen

megillette [rPtk. 139. § (1) bekezdése]; közöttük nem a dolog (az ingatlan), hanem az azon fennálló tulajdonjog volt megosztva. Az elsőfokú ítéletben írt értelmezés ellentétes a beszerzett (64.P.24.574/2014/27. alatti) okirat tartalmával is. Eszerint ugyanis a néhai I. rendű alperes személy⁶ és személy⁷val az adásvételi szerződés megkötésekor abban állapodott meg, hogy a 2/8 tulajdonjogukat vásárolja meg 60.000 forint vételár ellenében.

[41] Mindezekből következően a ráépítés rPtk. 137. § (3) bekezdése alapján nem keletkeztetett közös tulajdont, mert a felek e megállapodással rendezték az építkezés jogi sorsát és az ingatlan tulajdoni viszonyait. Egyúttal az ingatlan használatát is megosztották, és így látták biztosítottnak a közös tulajdon természetbeni megosztással (telekalakítással) való részbeni megszüntetésének előfeltételeit.

[42] A felperesek a perben az örökléssel szerzett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási feltüntetése iránti jogukat [rPtk. 116. § (1) bekezdése] érvényesítették, amelyet arra alapítottak, hogy a jogelődjük a ráépítés időszakában a néhai I. rendű alperessel élettársi kapcsolatban élt. Az élettársak pedig az rPtk. 578/G. § (1) bekezdése alapján együttélésük alatt a szerzésben való közreműködés arányában közös tulajdont szereznek.

[43] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a Legfelsőbb Bíróság (már hatályon kívül helyezett) 10. számú Irányelvének 3. pontja alapján kialakult bírói gyakorlat vélelmet állított fel arra, hogy abból a ráutaló magatartásból, miszerint a házastársak a házasságkötés előtti élettársi együttélésük során közösen szerzett vagyontárgyakat továbbra is közösen használják és kezelik, ellenkező megállapodás hiányában arra kell következtetni, hogy azokat a házastársi közös vagyonuk részévé kívánták tenni. A házastársak ily módon vélelmezett akarata folytán vagyoni jogi vonatkozásban a házasságot megelőző életközösség a házassági életközösséggel egységbe olvad, és ezért az életközösség megszűnésekor a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében a házasság vagyoni hatásait az életközösség tényleges kezdete időpontjától kell számítani (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.531/1994., Kúria Pfv.II.20.627/2013/5. 1.2. pontja). A Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján pedig a házastársak azonos arányú osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek. Ezért a néhai I. rendű alperes és a felperesi jogelőd szerzésben való közreműködésének arányát a perben nem kellett vizsgálni.

[44] Amikor az I. rendű alperes személy⁶tól és személy⁷től az 1985-ben megkötött szerződéssel 2/8 tulajdonjogot szerzett, a felperesi jogelőddel már fennállt a házassági élet- és így a vagyoni közössége. A közös vagyoni vélelem [Csjt. 27. § (1) bekezdése] folytán az életközösség alatt visszerhesen megszerzett 2/8 arányú tulajdonjog a házastársi közös vagyon része lett. Mindezt a megosztással létrejött perbeli ingatlanon 1/2 tulajdonjog a néhai I. rendű alperes különvagyona [Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja], további 1/2 tulajdonjog a házastársi közös vagyon része volt, amelynek fele, 1/4 tulajdonjog házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén a felperesek jogelődjét illette.

[45] A felperesi jogelőd ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett 1/4 tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban öröklés jogcímén [rPtk. 607. § (1)-(2) bekezdése] az I. rendű felperes és a néhai II. rendű felperes (1/8-1/8) szerezte meg, a III. rendű felperes pedig – a II. rendű felperes közbeni szerzése folytán – 1/24 tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné öröklés jogcímén. A felperesek a csatlakozó fellebbezésükben ezen tulajdoni arányokat el nem érő bejegyzési igényt érvényesítettek, ezért azt a másodfokú bíróság teljesítette. Az ingatlanügyi hatóság megkeresését ennek megfelelően módosította

[Inytv. 26. § (8) bekezdése], de a II. rendű alperes tulajdoni hányadának módosítása iránti megkeresést mellőzte, miután arról az ingatlanügyi hatóság a bejegyzés teljesítésével hivatalból dönt [109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 6. § (1)-(2) bekezdése, 86. §-a].

[46] A felperesi jogelőd a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot. A felperesek pedig a jogelődeiktől öröklés útján, szintén ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoguk bejegyzése iránti jogukat [rPtk. 116. § (1) bekezdése] érvényesítették. A tulajdoni igények nem évülnek el [rPtk. 115. § (1) bekezdése], ezért a II. rendű alperes alaptalanul hivatkozott a felperesi jogelőd igényének elévülésére.

[47] Az ingatlan egészének a keresetlevélben megjelölt 30.000.000 forint forgalmi értéke alapján az I. rendű felperes módosított, 220/800 tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti keresete pertárgyértéke 8.250.000 forint, amely 12/100, 3.600.000 forint erejéig, 44% arányban vezetett eredményre. Az I. rendű felperes így az elsőfokú eljárásra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdése alapján megállapított 412.500 forint, a megismételt eljárásra az R. 3. § (2) és (4) bekezdése alapján meghatározott 206.250 forint ügyvédi munkadíjból, 501.888 forint előlegezett szakértői díjból és a másodfokú bíróság korábbi hatályon kívül helyező végzésében megállapított 102.000 forint perköltségből álló, összesen 1.222.638 forint elsőfokú perköltsége arányos részeként 537.960 forint megtérítésére jogosult.

[48] A III. rendű felperes 110/800 tulajdonjog bejegyzése iránti keresetének a pertárgyértéke 4.125.000 forint, amelyből 4/100, 1.200.000 forint erejéig, 30% arányban vált pernyertessé. Az elsőfokú eljárásra az R. 3. § (2) bekezdése alapján meghatározott 206.250 forint, a megismételt eljárásra az R. 3. § (2) és (4) bekezdése alapján megállapított 103.125 forint, összesen 309.375 forint ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltsége pernyertességével arányos részeként 92.813 forintra tarthat igényt.

[49] A II. rendű alperes az összesen 12.375.000 forint pertárgyértékű keresetek alapján az elsőfokú eljárásra az R. 3. § (2) bekezdése alapján 571.250 forint, a megismételt eljárásra az R. 3. § (2) és (4) bekezdése alapján 285.625 forint ügyvédi munkadíjra és a hatályon kívül helyező végzésben megállapított 480.200 forint, összesen 1.337.075 forint elsőfokú perköltségre jogosult, amely az I. és a III. rendű felperes keresetei között az érdekeltségük arányában (2/3-1/3) megosztva 891.383 és 445.692 forint. Az I. rendű felperestől a 891.383 forint pernyertességgel arányos részeként (56%) 499.174 forintot követelhet, és az egymással szembeni perköltségek elszámolásával a II. rendű alperes $(537.960 - 499.174 =)$ 38.786 forint elsőfokú perköltséget köteles az I. rendű felperesnek megfizetni. A III. rendű felperessel szemben a 445.692 forint pernyertességgel arányos (70%) részeként 311.984 forint illeti, és az egymással szembeni perköltségek különbségeként $(311.984 - 92.813 =)$ 219.171 forintot tartozik a III. rendű felperes a részére megtéríteni [Pp. 81. § (1) bekezdése].

[50] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta, és a fellebbezési, illetve csatlakozó fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határozott az állam által előlegezett költség megfizetéséről.

[51] A 18.P.23.018/2020/60. számú végzéssel megállapított szakértői díjból 124.800 forintot a III. rendű felperes részére engedélyezett teljes személyes költségmentesség folytán

az állam előlegezett, amelynek viseléséről az elsőfokú bíróság nem rendelkezett. A III. rendű felperes keresete 30% erejéig eredményre vezetett, ezért a szakértői költséget ebben az arányban a II. rendű alperes köteles az államnak megtéríteni [6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése és Pp. 81. § (1) bekezdése]. Az így meg nem térülő állam által előlegezett költséget az állam viseli [Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a].

[52] A II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre. A 7.400.000 forint fellebbezésben vitatott érték alapján az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított 185.000 forint ügyvédi munkadíjból érdekeltségük arányában (3/4-1/4) az I. rendű felperes 138.750 forintra, a III. rendű felperes 46.250 forintra jogosult. A csatlakozó fellebbezésben vitatott érték az I. rendű felperes esetében 1.200.000 forint, a III. rendű felperesnél 400.000 forint volt, és e csatlakozó fellebbezések sikere folytán az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján az I. rendű felperes 30.000 forint, a III. rendű felperes 10.000 forint ügyvédi munkadíj, összesen az I. rendű felperes $138.750 + 30.000 =$ 168.750 forint, a III. rendű felperes $(46.250 + 10.000 =)$ 56.250 forint másodfokú perköltség megtérítésére jogosult [Pp. 78. § (1) bekezdése].

[53] A fellebbezési eljárásban vesztes II. rendű alperes továbbá köteles megfizetni az I. rendű felperes részére engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 48.000 forint és a III. rendű felperes részére engedélyezett teljes személyes költségmentesség folytán le nem rótt 16.000 forint, összesen 64.000 forint csatlakozó fellebbezési illetéket is [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése, Kmr. 13. § (2) bekezdése, Pp. 78. § (1) bekezdése].

[54] Az ítéltábla tájékoztatja a II. rendű alperest, hogy a fellebbezési illeték az Itv. 78.§ (4) bekezdése alapján a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés e) pontja].

Budapest, 2024. október 10.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró