

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Bólyai János Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Bólyai János és dr. Szikinger István ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Hatházi Éva ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, az ismeretlen helyen tartózkodó, dr. Rózsa Attila ügyvéd, kirendelt ügygondnok által képviselt II. rendű alperes (II. rendű alperes címe) II. rendű, III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Hatházi Éva ügyvéd által képviselt IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű, a VI. rendű alperes neve (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, a VII. rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe) VII. rendű, VIII. rendű alperes neve (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. július 14. napján meghozott 6.P.23.069/2007/37. számú ítélete ellen a felperes részéről 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, és annak Pf.5. sorszám alatti kiegészítése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

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

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 187.500 (Száznyolcvanhétezer-ötszáz) forint, a IV. és az V. rendű alpereseknek személyenként 100.000 (Százezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperest képviselő ügygondnoknak 50.000 (Ötvenezer) forint ügygondnoki díjat.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az adóhatóság felhívására - 671.250 (Hatszázhetvenegyezer-kétszázötven) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A b.-i H. utca 19. számú alatti ingatlan a felperes néhai apja B. S., anyja B. S.-né és anyai nagymamája R. I.-né tulajdonában állt. Az eredeti épületben a 72,7 m² földszinti rész mellett a pinceszinten egy 8,4 m² alapterületű helyiség volt, a mandzard pedig

egy 6 m² nagyságú helyiségből állt. Az 1982-1986. évek között végzett munkálatok eredményeként a pinceszint 21,6 m² -re nőtt, a földszinti rész mellett létesült egy 26 m² nagyságú előtér, lépcsőfeljáró, a tetőtérben pedig egy 69,3 m²-nagyságú területet alakítottak ki. Megtörtént az alapok, a padozat, a falszigetelés és a hőszigetelés teljes körű felújítása, továbbá személygépkocsi tárolót is építettek.

A felperes apja (továbbiakban: I. rendű örökhagyó) 1985. augusztus 18. napján elhunyt. A közjegyző hagyatékát a 9.Kjő.IX.11.468/1985/4. számú végzésével törvényes öröklés jogcímén egymás közötti egyenlő arányban a gyermekeinek, a felperesnek, és testvérének, B.Gy.-nek, az I. és a II. rendű alperesek apjának adta át.

Az 1990. január 31. napján kötött ajándékozási szerződéssel R.I.-né a felperesnek ajándékozta az $\frac{1}{4}$ ingatlan illetőségét. A szerződés alapján a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérte.

A felperes nagyanyja és testvére 1993. január 10. napján öröklési szerződést kötöttek R.I.-né tulajdonában álló $\frac{1}{4}$ illetőségre havi 2.000 forint életjáradék fizetése fejében. A szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után az ajándékozási szerződésen alapuló felperesi tulajdonjog bejegyzési kérelmet a földhivatali hatóság elutasította.

A felperes anyja (továbbiakban: II. rendű örökhagyó) 1993. február 4. napján elhunyt. Hagyatékát a 1118Kjő.188/1993/8. hagyatékátadó végzés szerint egymás közötti egyenlő arányban törvényes örökös jogcímén a felperes és testvére örökölte. A perben eredetileg II. rendű alperesként perbe vont B. Gy. (továbbiakban: III. rendű örökhagyó) 1997. november 6. napján hunyt el. A 1118Kjő.9/1998/16. számú 2000. június 21-én jogerős hagyatékátadó végzés szerint a III. rendű örökhagyó H. utca ingatlanilletőségét az I-II. rendű alperesek örökölték. Az I. rendű alperes tulajdoni hányadát az V. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti joga terhelte.

A felperes nagyanyja (továbbiakban: IV. rendű örökhagyó) - korábban I. rendű alperes - 1997. november 15. napján hunyt el. Ingatlan hagyatékát, a H. utcai ingatlan 16/64 részét öröklési szerződés jogcímén az I. és a II. rendű alperes szerezte meg.

Az I-IV. rendű örökhagyók hagyatékának átadása után a teljes ingatlanból a felperes 24/64, az I. rendű alperes 26/64, a II. rendű alperes 14/64 tulajdoni illetőséggel rendelkezett. Az V. rendű alperesnek haszonélvezeti joga volt az I. rendű alperes 18/64 tulajdoni hányadára.

A 2000. június 29-én kötött adásvételi szerződéssel a II. rendű alperes a 6/64 tulajdoni illetőségét a felperes értesítése nélkül a III. rendű alperesnek. A felperes 2000. október 27. napján kérte a földhivatali hatóságtól a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztését, az adásvételi szerződést készítő ügyvédi irodában bejelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván. 2000. december 9. napján a II. rendű alperes részére 1.000.000 forint vételárat letétbe helyezett.

Az I. rendű és az V. rendű alperesek 2005. július 27. napján csereszerződést kötöttek a IV. rendű alperessel. Az I. rendű alperes a 26/64 tulajdoni illetőségét elcserélte az V. rendű alperes tulajdonában álló k.-i V. utca 15. fsz. 1. alatti társasházi öröklakásra. A II. rendű alperes a további 8/64 tulajdoni hányadát a

2005. július 27-én kötött adásvételi szerződéssel eladta a IV. rendű alperesnek. A I. rendű alperes tájékoztatta a vevőt, hogy az ingatlanban a III. rendű alperes lakik családjával, a vevő gyermeke a III. rendű alperes házastársa.

A VI-VIII. rendű alperesek az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog jogosultjai.

A Fővárosi Ítéltábla a 2006. január 24. napján meghozott 1.Pf.21.201/2005/4. számú hatályon kívül helyező határozata alapján a megismételt eljárásban előterjesztett keresetében a felperes kérte annak megállapítását, hogy

- a IV. rendű örökhagyóval érvényes ajándékozási szerződést kötött,
- a III. és a IV. rendű örökhagyó között létrejött öröklési szerződés érvénytelen. A szerződésben a III. rendű örökhagyó a felperesnek ajándékozott tulajdoni hányadról rendelkezett, a szerződéskötéskor cselekvőképtelen állapotban volt. A szerződés jóerkölcsbe ütközik, mert a III. rendű örökhagyó a IV. rendű örökhagyó életkora miatti akaratgyengeségét kihasználva, havi 2.000 forint életjáradék teljesítésével kötött szerződést. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság is megalapozza a szerződés érvénytelenségét. A III. rendű örökhagyó alacsony összegű életjáradék fejében jelentős értékű ingatlan hányadhoz jutott.

- Ráépítés jogcímén a teljes ingatlan 55/80 része, ajándékozás és öröklés jogcímén 20/80 része megilleti. Az építkezés költségeit kizárólag a felperes viselte és jelentős értékű fizikai munkát végzett, abban családtagjai nem vettek részt.

- A II. és a III. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés vagylagosan semmis, érvénytelen vagy a felperessel szemben hatálytalan. A felperes ráépítése folytán a II. rendű alperes az ingatlanból tulajdoni hányaddal nem rendelkezik, a III. rendű alperes nem tulajdonossal kötött szerződést. A felperes elővásárlási jogát nem gyakorolhatta, az adásvételi szerződésről tájékoztatást nem kapott.

- Az I. rendű és az V. rendű, valamint a IV. rendű alperes által kötött csereszerződés a Ptk. 5. § (2) bekezdése és a Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint semmis, a felperes elővásárlási jogának kijátszására irányuló, valójában színlelt szerződés.

- A II. és a IV. rendű alperes szerződése annak jogszabályellenessége folytán semmis.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a II. és a III. rendű alperes között 2000. június 29-én megkötött, az ingatlan 3/32 tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés a felperes vonatkozásában hatálytalan. Az adásvételi szerződés a felperes és a II. rendű alperes között jött létre.

A meghaladó keresetet elutasította. A felperest az I. rendű alperes részére 400.000 forint, a IV-V. rendű alperesek javára személyenként 250.000 forint, a VI. rendű alperes részére 10.000 forint elsőfokú perköltség, a II. rendű alperes képviselőjét ellátó ügyvéd, ügygondnok állam által előlegezett és 50.000 forintban megállapított díjából a felperest 30.000 forint megfizetésére kötelezte a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala javára. A II-III. rendű alpereseket az állam javára 60. 000 forint illeték megtérítésére kötelezte. A további 671.250 forint kereseti és a 333.000 forint viszontkereseti illetéket az állam viseli.

A megállapított tényállás szerint az I-II. és a IV. rendű örökhagyó életében folyt építkezésben a családtagok fizikai munkával és pénzügyi támogatással részt vettek. Az 1982. március 16-i írásbeli nyilatkozatában a II. rendű örökhagyó kijelentette, hogy a tetőtér beépítését közös költségen végezték el. A II. rendű alperes fizikai munkával részt vett az építkezésen (P.21.699/1996/6/A/3.). 1982. december 7. napján az I-II. rendű örökhagyók OTP kölcsönt, 1984. május 14-én az I-II. és a IV. rendű örökhagyók további 250.000 forint építési kölcsönt vettek fel. Az I-II. és a IV. rendű örökhagyó hozzájárultak ahhoz, hogy a felperes az ingatlanban az állagmegóvást, a tatarozást és a tetőtér beépítést elvégezze. Az illetékes hatóság a felperes részére 1983. december 30-án a lakóház tetőterének beépítésére az építési engedélyt, 1986. április 8. napján a használatbavételi engedélyt megadta.

A II. rendű örökhagyó 1987. október 15. napján kérte anyja, a IV. rendű örökhagyó szociális otthonban történő elhelyezését arra hivatkozással, hogy állapota előrehaladott agyi érelmeszesedést feltételez, ellenőrzés nélkül nem hagyható. A IV. rendű örökhagyó 1989. október 16. napjától a V.-i Idősek Otthonában élt. Az otthon 1996. november 2-án kiállított igazolása szerint a IV. rendű örökhagyót unokája, az I-II. rendű alperesek jogelődje rendszeresen látogatja, havonta csomagot küld, vagy azt személyesen átadja. Az orvosi vélemény szerint a IV. rendű örökhagyó pénzt nem kezelhet, vásárlásait szociális nővér végzi. Az illetékes körjegyzőség 1997. május 12-i tájékoztatása szerint a IV. rendű örökhagyó gondnokság alá helyezése nem indokolt, ilyen eljárás vele szemben folyamatban nincs.

A közjegyző az 1989. december 3. napján jogerős 9.Kjő.IX.11.468/1985/4. számú végzésével döntött az I. rendű örökhagyó hagyatékának átadásáról. A hagyatéki eljárásban a II. rendű örökhagyó előadta, hogy a felperes építkezik, testvére, a III. rendű örökhagyó már életében kielégítést nyert. A felperes tulajdoni igényét az eljárásban nem érvényesítette. A II-III. és a IV. rendű örökhagyó hagyatékának átadásáról jogerős közjegyzői határozat döntött. A IV. rendű örökhagyó után indult hagyatéki eljárásban a tárgyalási jegyzőkönyv rögzíti, hogy a felperes a tárgyaláson idézésre nem jelent meg, öröklési igényt nem érvényesített.

A felperes 2000. évtől nem lakik az ingatlanban, 2000 őszén a III. rendű alperes családjával beköltözött, 2004 őszén kiköltözött. 2005 szeptemberében bekövetkezett tüzeset után a III. rendű alperes és családja részben bontási, részben építési munkákat végeztek.

Az elsőfokú bíróság a felperes vonatkozásában a II. és a III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására vonatkozó döntését a Ptk. 145. § (2) bekezdésére, a Ptk. 373. § (1) bekezdésére alapította.

A felperes nem bizonyította, hogy a II. rendű alperes nem volt résztulajdonosa a perbeli ingatlannak. A II. rendű alperes a III. rendű örökhagyó halálával a Ptk. 598. §-a és a Ptk. 673. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan résztulajdonosává vált, tulajdonával rendelkezhetett. A hagyatékátadó végzések alapján az örökösök

tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felperes csak az öröklési szerződéssel kapcsolatban érvényesítette igényét. Az egyes, öröklés jogcímén megszerzett tulajdoni hányadok tekintetében kereseti kérelmet nem terjesztett elő, tehát nem volt olyan kereseti kérelme, amely a törvényes örökléssel kapcsolatban eltérő arányú öröklés megállapítását eredményezhette volna. A közjegyzői hagyatékátadó végzések jogerejére vonatkozó felperesi érvelés ezért nem releváns. A felperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a III. rendű örökhagyó a szülők életében kielégítést kapott.

A felperes és a IV. rendű örökhagyó által kötött ajándékozási szerződés érvényességének megállapítása iránti kereseti kérelem körében az elsőfokú bíróság a Ptk. 117. § (3) bekezdése és a Ptk. 579. § (1) és (2) bekezdésének felhívásával arra utalt, hogy ingatlan ajándékozása esetén a szerződés önmagában tulajdonjogot nem keletkeztet, ehhez szükség van a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A felperes tulajdonjoga az ajándékozási szerződés alapján nem került bejegyzésre, ezért nem volt akadálya annak, hogy a IV. rendű örökhagyó utóbb öröklési szerződés megkötésével rendelkezzen tulajdoni illetőségével.

A IV. rendű örökhagyó az öröklési szerződés megkötésekor nem állt cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, nem igazolt az akkor hatályos Ptk. 17. § (1) bekezdése szerinti cselekvőképtelen állapota sem. Az igazságügyi orvosszakértői vélemény megállapítása szerint az öröklési szerződés megkötésekor rendelkezhetett ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Nincs olyan orvosi adat, amely bizonyítaná, a IV. rendű örökhagyónak az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége pszichés állapota, vagy szellemi fogyatkozása miatt tartósan vagy a jognyilatkozat megtételekor átmenetileg nagymértékben csökkent vagy teljesen hiányzott. A szakvélemény megállapítását a felperes előadása, T. S. tanúvallomása sem gyengítette. Az ajándékozási és az öröklési szerződés ellentétes rendelkezései, az örökhagyó szociális otthonban történő elhelyezése cselekvőképtelenségét nem igazolja. Az elsőfokú bíróság a IV. rendű örökhagyó állapotromlásának megállapítására irányuló bizonyítási indítvány mellőzését azzal indokolta, hogy a beszerzett orvosszakértői vélemény megfelelő támpontot nyújtott a IV. rendű örökhagyó egészségi állapotára.

Nem minősül jóerkölcsbe ütközőnek az idős IV. rendű örökhagyó rokonával kötött, a Ptk. 655. § (1) bekezdése szerinti öröklési szerződése, amely alapján havi életjáradékban részesült. A felperes nem bizonyította állítását, mely szerint az akaratgyenge örökhagyót a szerződés megkötésekor befolyásolták volna.

A szolgáltatás és ellenszolgáltatás utóbb megállapítható esetleges aránytalansága a szerződés szerencse jellege folytán érvénytelenséget nem eredményezi. A járadék fizetésére kötelezett megfelelő teljesítése az öröklési szerződés megszűnése után már nem vizsgálható. A perindításra e címen csak a szerződő fél jogosult, a IV. rendű örökhagyó igényrel életében nem lépett fel.

Igazolt, hogy az ingatlanon az I. és a II. rendű örökhagyó életében ráépítés történt. A ráépítés jogkövetkezményeinek rendezésére az ingatlantulajdonosok 1983. szeptember 15-i nyilatkozata nem alkalmas. Kizárólag azt bizonyítja, hogy az építési

munkák elvégzése a felperes szándékában állt. Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bizonyítékok egybevetése és értékelése eredményeként megállapította, hogy az építési költségeket a családtagok közösen viselték. A műszaki leírásból kitűnően a meglévő családi ház átalakítását az együttlakó több generációs család igénye indokolta. A felperes a tetőtér beépítéssel kapcsolatban fizikai munkát végzett, anyagot vásárolt és fedezte az ott dolgozók munkabérét. A felperes testvérének nyilatkozata szerint a garázst a szülők építették, az 1983-1985-ig az építési költségeket is viselték, az I. rendű örökhagyó a biztosítótól felvett 400.000 forint kártérítést az építkezésre fordította. A II. rendű örökhagyó 1982. március 16-i írásbeli nyilatkozata szerint a tetőtér beépítése közös költségen történt. A szülők 1982-ben 68.000 forint kölcsönt vettek fel. Az 1984. május 14-én felvett 250.000 forint kölcsönre az I-II. és a IV. rendű örökhagyók vállaltak kezességet. A nem teljesítés miatt került sor a IV. rendű örökhagyó nyugdíjának letiltására. Az építőanyag vásárlására vonatkozó számlák az I. rendű örökhagyóval való névazonosság miatt a felperesi ráfordítást nem igazolják

Az ingatlan tulajdonosai és a felperes között az építkezéssel kapcsolatban olyan megállapodás jött létre, hogy a felperes a ráépítéssel összefüggésben nem kap tulajdonjogot. Az építkezés eredményeként létrejött felépítmény a felperes hozzájárulása eredményeként az ingatlan tulajdonosait illeti. A megállapítást döntő mértékben igazolja, hogy a felperes a szülők életében igényét nem érvényesítette. Ráépítés jogcímén tulajdoni igényével az I-II. rendű örökhagyók halálát követő hosszabb idő elteltével, az 1996. január 24. napján előterjesztett keresetlevelében lépett fel. A Ptk. 137. § (3) bekezdésétől eltérő tartalmú megállapodást igazolja az 1983. évi nyilatkozat tartalma, a felvett kölcsön tekintetében az ingatlan tulajdonosok kezesi kötelezettségvállalása, a IV. rendű örökhagyó közreműködése a kölcsön visszafizetésében, továbbá az a körülmény, hogy a felperes az 1987. évi beköltözésekor igényét nem érvényesítette.

A felperes csak állította az I. és az V. rendű, valamint a IV. rendű alperes között létrejött csereszerződés semmisségét. A szerződő felek egyezően adták elő, hogy szándékuk a csereszerződés megkötésére irányult. A IV. rendű alperes nem rendelkezett kellő anyagi fedezettel a cserével érintett ingatlan rész megvásárlására. Az I. és az V. rendű alperes a perbeli ingatlanban nem lakott, a csereingatlant birtokba vették, viselik annak fenntartási költségeit. Színlelés hiányában nem volt akadálya a II. és a IV. rendű alperes közötti adásvételi szerződés megkötésének, a jogügylet nem ütközik jogszabályba, ezért a szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem alaptalan.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kereseti kérelmei szerint kérte. Érvei szerint

- az építkezésen fizikai munkát kizárólag a felperes végzett, és fedezte a teljes építési költséget. Állítását a tervező, az építésvezető és a szomszéd tanúk vallomása igazolja. Az I-II. rendű örökhagyók betegsége, a II. rendű alperes életkora miatt nem végeztek fizikai munkát. Nyugdíjuk a gyógyszerköltségükre sem nyújtott elegendő fedezetet. Az örökhagyók által felvett kölcsönt a felperes

egyenlítette ki. Az általa kitöltött postai befizetési utalványok az iratokban már nem lelhetők fel.

- Az I. rendű örökhagyó után folyt hagyatéki eljárásban a II. rendű örökhagyó megerősítette, hogy a III. rendű örökhagyó már életében kielégítést nyert, vállalta az erre vonatkozó nyilatkozata és a felperes elfogadó nyilatkozata csatolását. A felperes az ügyben hozott hagyatékátadó végzéssel szemben 1989. november 3. napján el nem bírált fellebbezést terjesztett elő. A II. rendű örökhagyó után indult hagyatéki eljárásban a tárgyaláson nem vett részt, ennek ellenére az ügyben eljáró közjegyző megállapította, hogy a hagyatékátadó végzés a meghozatala napján jogerőre emelkedett. A III. rendű örökhagyó halálakor a per már folyamatban volt. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen állapította meg, hogy a hagyatékok átadása jogerős végzéseken alapult.

- Az ajándékozási szerződésben a IV. rendű örökhagyó a p.-i ingatlanáról is rendelkezett, melynek tulajdonjogát a felperes nem kívánta megszerezni, ezért nem járt el az ajándékozási szerződés alapján tulajdonjoga bejegyzése érdekében. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére nem szerezte be az ingatlannal kapcsolatban a V-i Városi Bíróságon folyamatban volt büntetőeljárás iratait.

- A felperest 2000. évtől az ingatlan használatától elzárták. Téves megállapítás, hogy a III. rendű alperes 2004 őszén az ingatlanból elköltözött, tűzoltósági jegyzőkönyv igazolja, hogy 2005 őszén az ingatlanban tüzet okozott.

- A IV. rendű alperes takarékbetétkönyve alapján az öröklési szerződés teljesülése nem bizonyított. A III. rendű örökhagyó részéről teljesítés nem történt. Kifogásolta a büntető ügy iratainak beszerzésére vonatkozó indítványa mellőzését. Kérte a V-i Városi Bíróság megkeresését a 3.B.506/1996. számú büntető ügy iratainak megküldésére.

- Iratellenes a közjegyzői hagyatékátadó végzések jogerejére vonatkozó okfejtés. A felperes tulajdonjoga megállapítása iránt indított pert, az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy testvére életében 250.000 forint készpénzben részesült, egy bérlakás bérleti jogát és a p-i ingatlan ½ részét megkapta.

- A perben feltárt bizonyítás anyaga a felperes ráépítésen alapuló tulajdonszerzését igazolja. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem a Pp. 206. §-ának megfelelően értékelte. Ítéletének indokolása a mérlegelésre vonatkozó okfejtését nem tartalmazza. Az elsőfokú bíróság az építési költség számlák tekintetében nem mérlegelte a névazonosságot, az I. rendű örökhagyó anyagi helyzetére tekintettel a vevő személyét. Az 1984. évben a kirívóan magas 400.000 forint kártérítés felvétele és az építési költségekre fordítása nem bizonyított. A felperes a ráépítéssel kapcsolatos igényét az 1991. év óta folyó eljárásban már a II. és a IV. rendű örökhagyó életében megfogalmazta. A közjegyzői eljárásban aláírt nyilatkozat igazolja, a tanúvallomások pedig alátámasztják, hogy a szülőket a felperes támogatta, felnevelte a II. rendű alperest, a III. rendű örökhagyó pedig örökrészét már életében megkapta.

Az I., IV. és az V. rendű alperesek elsődlegesen a fellebbezés elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy az nem felel meg a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt

követelményeknek. A felperes fellebbezésében 23. sorszámot jelöli a fellebbezéssel támadott ítéletként, holott az elsőfokú ítélet sorszáma helyesen 37.

Érdemi ellenkérelmük az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Hivatkozásuk szerint a Pp. 196. § (4) bekezdése szerinti közokiratnak minősülő hagyatékátadó végzésekkel szemben a felperes nem bizonyította, hogy a IV. rendű örökhagyó szülei örökségéből már életében kielégítést nyert. A IV. rendű örökhagyó az 1997. szeptember 25-én tartott tárgyaláson állította, hogy az 1983. január 10-i elismervény és az 1990. február 15-i levél hamisítvány. A II. rendű örökhagyó 1992. március 16-i nyilatkozata a felperes állítását cáfolja. A felperes nem igazolta, hogy a hagyatékátadó végzésekkel szemben fellebbezést terjesztett elő, tulajdoni igényt az öröklés jogcímén megszerzett tulajdoni hányadokra nem érvényesített. A ráépítéssel kapcsolatos igényét a II. rendű örökhagyó 1993. évben bekövetkezett halálát követő két év elteltével érvényesítette. Bizonyított, hogy az I-II. és a IV. rendű örökhagyók az építkezésben anyagi eszközökkel is részt vettek. Az nem kizárt, hogy a felvett hitelekől és egyéb pénzeszközökből a kifizetéseket a felperes eszközölte.

A IV. rendű örökhagyó az öröklési szerződésben vállalt ellenszolgáltatást teljesítette, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás az akkori értékviszonyokra figyelemmel nem volt aránytalan. Az I., a IV. és az V. rendű alperesek csereszerződése alapján a k.-i ingatlanra az I. rendű alperes, a perbeli ingatlan 26/64 tulajdoni hányadára csere jogcímén, a II. rendű alperessel kötött szerződés alapján 8/64 részére a IV. rendű alperes tulajdonjogát - pertől függő hatállyal - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felperes az elsőfokú eljárásban nem tett indítványt a büntető ügy iratainak beszerzésére.

Az I. rendű alperes ügygondnoka fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés elutasítására irányuló indítvány alaptalan. Kétségtelen, hogy a felperes tévesen jelölte meg az elsőfokú ítélet ügyszámát, ez azonban önmagában nem vezethet a fellebbezés érdemi elbírálásának mellőzésére, a fellebbezés elutasítására, tekintettel arra, hogy a beadvány a Pp. 235. § (1) bekezdése szerinti határozott fellebbezési kérelmet és annak indokolását tartalmazza.

A fellebbezés nem alapos. Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a bizonyítékok együttes, okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelő értékelésével, a helyesen megállapított tényállás alapján érdemben helytálló határozattal utasította a keresetet, az ítélet tábla a döntés ténybeli és jogi okfejtésével is egyet ért.

Az ügyben nem volt vitás, hogy a felperes néhai nagymamájával érvényes ajándékozási szerződést kötött az ingatlan $\frac{1}{4}$ részére. A Ptk. 117. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A szerződés tehát önmagában még nem eredményezi a tulajdonjog keletkezését, ehhez szükséges az is, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot a szerző fél javára az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyezzék. A felperes az ajándékozási szerződés alapján tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, ezért az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg. A jogszerzés szempontjából közömbös, hogy a tulajdonjog bejegyzése milyen okok miatt maradt el. Erre tekintettel szükségtelen a p-i ingatlant érintő, a V-i Városi Bíróságon folyamatban volt büntető eljárás iratainak beszerzése. Az erre vonatkozó bizonyítási indítvány teljesítését a Pp. 235. § (1) bekezdése egyébként is kizárja.

A kifejtettekből következően a felperesnek tulajdonjog hiányában tulajdoni igénye sem lehet, csak kötelmi igénye keletkezett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Az öröklési szerződés megkötése előtt az ingatlan-hányad bejegyzett tulajdonosa a IV. rendű örökhagyó volt, így a III. rendű örökhagyóval kötött öröklési szerződés létrejött. A felperes tehát nem tarthat igényt arra, hogy tulajdonjogát az ajándékozási szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és ily módon az ingatlan tulajdonosává váljon.

A felperes a perben több jogcímen támadta az öröklési szerződést.

Alapítván hivatkozott arra, hogy a IV. rendű örökhagyó a szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban volt. A szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 17. §-a szerint gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzik. A belátási képesség teljes hiányának az adott helyen, időben és körülmények között kell fennállnia. Az elsőfokú bíróság az orvosszakértői vélemény, az okirati bizonyítékok, tanúvallomások megalapozott értékelésének eredményeként helyállónak juttatott arra a következtetésre, hogy a szerződéskötés időpontjában a IV. rendű örökhagyó cselekvőképtelensége bizonyossággal nem állapítható meg. A Ptk. 13. § (2) bekezdése értelmében a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezés feltétele pedig nem ad alapot a Ptk. 17. §-a szerinti cselekvőképtelenség megállapítására. Kétségtelen, hogy a IV. rendű örökhagyó a szerződéskötés időpontjában cselekvőképességet korlátozó gondnokság hatálya alatt nem állt, ezért a Ptk. 13. § (1) bekezdése értelmében teljesen cselekvőképesnek kellett tekinteni, erre tekintettel az általa kötött öröklési szerződés érvényes.

A Ptk. 656. §-a értelmében az öröklési szerződés érvényességére - a jogszabályban írt kivételekkel - a végrendeletre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése alapján a szerződés létrejöttéhez a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése és a lényegesnek minősülő kérdésekben való megállapodása szükséges. A Ptk. 655. § (1) bekezdésében szabályozott öröklési szerződés az örökhagyó és a szerződéses örökös egybehangzó akaratnyilvánításával jön létre, a szerződő felek érdekeiket érvényesítve határozzák meg a szerződés tartalmát, és annak megkötésénél együttműködésre kötelesek. A Ptk. 649. § (1) bekezdés c) pontja szerinti érvénytelenségi ok nem áll fenn, mert nem bizonyított, hogy a III. rendű örökhagyó a szerződéskötésnél való szükségszerű közreműködést meghaladóan, a tisztességtelen befolyásolás szintjét elérő ráhatással vette rá a IV. rendű örökhagyót a szerződés megkötésére.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik. Az erre hivatkozó fellebbezési kérelem az elsőfokú bíróság ítéletének részletes indokolása szerint minden alapot nélkülöz.

A szerződés jóerkölcsbe ütköző voltának megállapításánál a III. rendű örökhagyónak a szerződéskötéssel kapcsolatos magatartása az irányadó. A jóerkölcs fogalom kialakult értelmezése szerint a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A szerződéses szabadság tehát nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. Jóerkölcsbe ütközik a szerződés, amelyet ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti. A szerződéskötéskori értékviszonyokra is tekintettel az általános társadalmi megítélés nem minősíti egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak, hogy a III. rendű örökhagyó idős, arra rászoruló hozzátartozójával havi 2.000 forint életjáradék szolgáltatásával kötött öröklési szerződést.

A perbeli szerződés az öröklési szerződéseknel érvényesülő átlagos kockázati tényezők mellett jött létre. A felperes az öröklési szerződést a Ptk. 201. § (2) bekezdése szerinti feltűnő értékaránytalanság címén is támadta. A kötelelem szerencse jellege folytán a szerződéskötéskor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányossága nem követelmény, ezért a két érték közötti aránytalanság utóbb nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségét.

Az öröklési szerződés nem teljesítése vagy nem megfelelő teljesítése sem eredményezheti a szerződés érvénytelenségének utólagos megállapítását, csupán arra ad alapot, hogy az életjáradéki szolgáltatás jogosultja, az örökhagyó a Ptk. 656. §-a alapján irányadó Ptk. 589. §-a szerint a szerződés megszüntetését kérje. Ez a jog azonban csak az öröklési szerződés jogosultját illeti meg; ha életében a szerződés megszüntetése iránt pert nem indított, halála után más személy ilyen per megindítására nem jogosult (BH1996. 641.).

A felperes alaptalanul állította a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerinti ráépítésen alapuló tulajdonszerzését. A hivatkozott törvényhely kimondja, hogy ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A Legfelsőbb Bíróságnak a Ptk. 137. §-ának alkalmazására vonatkozó PK 7. sz. állásfoglalásának I. pontja értelmében a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdonjog rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg. Az erre vonatkozó megállapodást a Ptk. alakisághoz nem köti, tehát a megállapodás létrejöhet szóban, írásban és végső soron ráutaló magatartással is.

A perben a Pp. 3. § (3) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte állításának bizonyítása, mely szerint ő fedezte a teljes építési költséget, és tulajdonjogot keletkeztető, jelentős személyes munkát fejtett ki az építkezésen. A bíróságnak a bizonyítás szabálya szerint a felperes terhére kellett értékelnie, hogy a kizárólagos vagyoni ráfordítására vonatkozó állítását a szülők által felvett kölcsön, illetve a készfizető kezesi kötelezettségvállalásának ténye kétségesse tette. E kételyt nyomatékosan erősítette a II. rendű örökhagyó 1992. március 16-i, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata, a II-III. rendű örökhagyók perbeli előadása, továbbá az a körülmény, hogy a felperes az építkezés befejezése után tulajdonjogának bejegyzését nem kérte. Tulajdoni igényével szülei életében, sőt az I-II. rendű örökhagyók utáni hagyatéki eljárásban sem lépett fel. A II. rendű örökhagyó házastársa hagyatéki ügyében nem arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonszerzését az építési költségek egyedüli viselése indokolja. Az elsőfokú bíróság a II-III. rendű örökhagyó nyilatkozatai, a bizonyítékok okszerű értékelésével alappal jutott arra a következtetésre, hogy az építési költségeket a családi forrásokból fedezték, a munkálatok egy részét közösen végezték, az ingatlan tulajdonosai a tetőtér beépítéséhez a bejegyzett tulajdonjog változatlanul hagyásával járultak hozzá. A tulajdonjogra vonatkozó eltérő megállapodás ezért a ráépítés szabályainak alkalmazását kizárja. Erre tekintettel közömbös, hogy az építési költségekre mennyiben és milyen összegben került felhasználásra a bérlakás után folyósított kártérítés.

Az ajándékozási szerződésre alapított tulajdoni igény, az öröklési szerződés érvénytelenségének alogptalansága és a felperes ráépítésen alapuló tulajdonszerzésének hiányában az I-II. rendű alperesek a III. rendű örökhagyó halálával a Ptk. 598. §-a és a Ptk. 673. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan részilletőségét megörökölték. A hagyatékátadó végzések jogerejére vonatkozó fellebbezési érvelés tekintetében az ítéltábla csak visszautal az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes okfejtésre. Nincs kétséget kizáró bizonyíték arra, hogy a III. rendű örökhagyó a bérlakás bérleti jogának és a p-i ingatlan tulajdonjogának megszerzésével az I-II. rendű örökhagyók életében kielégítést nyert. Nem vitás, hogy a II. rendű örökhagyó az I. rendű örökhagyó után folyt hagyatéki eljárásban erre utalt, de a felperes öröklése érdekében a szükséges iratokat felhívás ellenére nem csatolta: A hagyatéki eljárásban a felperes kizárólagos tulajdonszerzése érdekében nem lépett fel, és a jogerős hagyatékátadó végzés az I. rendű örökhagyó hagyatékát fejenként egyenlő részben a felperesnek és a III. rendű örökhagyónak adta át.

Nem alapos a csereszerződés színlelttségére és a II. rendű, valamint a IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségére vonatkozó fellebbezés.

A szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A színlelés kétoldalú, ezért az ítélezési gyakorlat szerint színleltnek csak az a szerződés minősíthető, amelynek megkötésekor valójában egyik fél sem akar szerződési nyilatkozatot tenni, vagy ha a felek

szándéka más tartalmú szerződés megkötésére irányult. A színleléssel tehát mindkét szerződő fél tudatosan, külső személyek irányában azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, holott ilyen szerződés közöttük nincs.

A vitatott csereszerződés a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. Az ilyen okiratnak a Pp. szabályai szerint kötött bizonyító ereje van, a bíróság annak alapján köteles elfogadni, hogy az okiratot aláíró fél az okiratban foglalt nyilatkozatot megtette. Ellenbizonyítással azonban megdönthető az okirat tartalma tehát az, hogy a megtett nyilatkozatok nem felelnek meg a felek valóságos akaratának, mert színleltek. A bizonyítási kötelezettség szabálya szerint ennek bizonyítása a színlelést állító félre, adott esetben a keresetőségi joggal rendelkező felperesre hárult. A bíróságnak a felperes terhére kellett értékelnie, hogy a perbeli nyilatkozatokból kitűnően a szerződő felek ügyleti akarata kétséget kizáróan a csereszerződés megkötésére irányult. A szerződés alapján a k-i ingatlanra az I. rendű alperes, a perbeli ingatlan 26/64 tulajdoni hányadára a IV. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezték.

A már kifejtettekből következően a II. rendű alperes öröklés jogcímén az ingatlan résztulajdonosává vált, ezért nem ütközik jogszabályba, hogy rendelkezési jogát gyakorolva bejegyzett tulajdoni hányadának egy részét átruházta a IV. rendű alperesre.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit - utalva az abban kifejtett helyes indokokra is - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen maradt. A kifejtett képviseleti tevékenységhez igazodó, az áfával növelt ügyvédi munkadíj, az ügygondnoki díj mint másodfokú perköltség és az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján megállapított fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 75. § (1) és (2) bekezdésén, 78. § (1) bekezdésén, 82. § (2) bekezdésén, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdésén, 4/A. § (1) bekezdésén, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2010. szeptember 28.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: