

Fővárosi Ítéltábla
1.Pf.22.235/2011/5.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szánthó Pál ügyvéd és a Dr. Czomboly Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czomboly Tamás ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Szála Tímea ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Harkányi, Czövek és Deme Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czövek János ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, valamint a III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen, végrendelet érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. szeptember 19. napján meghozott 31.P.21.613/2009/37. számú ítélete ellen, a II. rendű alperes részéről 38., a felperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés 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 részben megváltoztatja.

Az I. rendű alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezi. Az illetékes földhivatalnak szóló megkeresést akként módosítja, hogy a felperes (személyi adatok) tulajdonjogát az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga törlésével jegyezze be.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000 (Négyszázezer) forintot, valamint annak 2007. november 20. napjától a teljesítésig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 691.625 (Hatszázkilencvenegyezer-hatszázhuszonöt) forint elsőfokú perköltséget. Az I. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét 450.000 (Négyszázötvenezer) forintba felemeli.

A II. rendű alperes által fizetendő perköltséget 1.275.825 (Egymillió-kétszázhetvenötezer-nyolcszázhuszonöt) forintba, a kereseti illetéket 450.000 (Négyszázötvenezer) forintba felemeli, a felperes illetékfizetésre kötelezését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az ítéltábla az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 (Tizenkétezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint

térítsen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 24.000 (Huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 381.000 (Háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 27.600 (Huszonhétezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A **b.-i Cs.** út 267. szám alatti ingatlan (továbbiakban: perbeli ingatlan) egymás közt, egyenlő arányban a felperes és apja, **B.J.** (továbbiakban: örökhagyó) tulajdonát képezte, a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét az örökhagyó özvegyi haszonélvezeti joga terhelte. Az ingatlanban az örökhagyó lakott, akitől az I. rendű alperes házastársa az ingatlan egy részét bérelte, amelyben virágüzletet üzemeltetett.

Az örökhagyó 2006. november 11. napján elhunyt, törvényes örököse egyetlen gyermeke, a felperes.

A hagyatéki eljárásban az I. rendű alperes csatolta az örökhagyó 2002. február 24. napján és 2006. szeptember 1-jén kelt írásbeli magánvégrendeletét, amelyekben úgy rendelkezett, hogy a perbeli ingatlan tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ részét „a jelenleg virágboltként üzemelő 40 m²-es épületet, a hozzátartozó pincével és az üzlet előtt elterülő, kerítéssel elválasztott területet” az I. rendű alperes örökölje. Ennek alapján a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségét részére kérte átadni. A közjegyző a 2007. június 26. napján meghozott végzésével az örökhagyó hagyatékából a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségét végrendeleti öröklés jogcímén az I. rendű alperesnek, a további ingó- és ingatlanhagyatékot a törvényes öröklés rendje szerint a felperesnek adta át. Mivel a felperes és az I. rendű alperes a végzés elleni fellebbezési jogukról lemondtak, az meghozatala napján jogerőre emelkedett. Ezt követően a végzés ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyet a közjegyző hivatalból elutasított, miután a felperes fellebbezési jogáról lemondott. A felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Bíróság a 2008. május 6. napján meghozott végzésével a közjegyző végzését helybenhagyta.

A felperes 2007. szeptember 7-én a rendőrségen feljelentést tett az I. rendű alperes ellen magánlaksértés és hamisítás miatt. Ezt azzal indokolta, hogy megítélése szerint a végrendeleteket nem apja írta alá, továbbá az I. rendű alperes közölte vele, hogy az ingatlanon a zárat lecserélte és kijelentette, hogy ha az ingatlannal kapcsolatban nem tudnak megegyezni, majd ő fog intézkedni. E feljelentés alapján

indult nyomozás során igazságügyi írásszakértő került kirendelésre, aki megállapította, hogy a két végrendeleten lévő névalíráások nem az örökhagyótól származnak, azokat valószínűleg valódi aláírásairól „kopírozás” módszerével hamisították.

A nyomozás eredményeként a **B. Ügyészség** a **F. Bíróság** előtt 2009. május 21. napján vádiratot terjesztett elő az I. rendű alperes, valamint a két írásbeli magánvégrendeletet tanúként aláíró **Sz.Z., F.G., F.M. és K.L.** ellen, jelentős kárt okozó csalás bűntette, hamis tanúzás vétsége vádjával. A tényállás szerint az I. rendű alperes az örökhagyó ingatlanhagyatékának csalárd módon való megszerzése érdekében két írásbeli magánvégrendeletet hamisított, amit a további vádlott személyek, tudva arról, hogy az azon lévő aláírás nem az örökhagyótól származik, illetve tartalma valótlan, tanúként írtak alá.

Az I. és II. rendű alperesek 2008. február 14. napján adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint az I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonaként bejegyzett $\frac{1}{2}$ részét eladta a II. rendű alperesnek 25.000.000 forint vételárért. A szerződés szerint a vevő annak aláírásával egyidejűleg 300.000 forint foglalót fizet meg az eladónak, a fennmaradó vételárat 2008. március 31. napjáig köteles kifizetni. A 4. pontban rögzítésre került, hogy az ingatlan társtulajdonosa a felperes, akit elővásárlási jog illet meg, ezért a felek, az okiratot szerkesztő ügyvéd közreműködésével, postai úton keresik meg őt jogai gyakorlásával kapcsolatban. Az I. rendű alperes hozzájárult ahhoz, hogy a földhivatal az ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történő elidegenítés tényét jegyezze fel és az eladó a teljes vételár kifizetését követően járul hozzá a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Az I. rendű alperes a 2008. április 15. napján kelt bejegyzési engedélyben hozzájárult az adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, tekintettel arra, hogy a még hátralékos vételárat a vevő ezen a napon hiánytalanul kifizette. Az illetékes földhivatal a II. rendű alperes tulajdonjogát a 2008. július 18. napján meghozott határozatával jegyezte be.

A felperes módosított keresetében az örökhagyó írásbeli magánvégrendeletei, valamint az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérte. Ennek jogkövetkezményeként kérte a végrendeletekkel, illetve az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanilletőségre a földhivatal megkeresését a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére és arra a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, kötelezze a bíróság a II. rendű alperest az ingatlan kiürítésére, valamint 2008. február 14. napjától kezdődően használati díj megfizetésére.

Keresete ténybeli alapjaként hivatkozott az I. rendű alperes és társai ellen indított büntetőeljárás során felmerült bizonyítékokra, köztük a beszerzett írásszakértői véleményre. A szakértő véleményében megállapította, hogy a végrendeleteken lévő aláírások hamisítottak és nem az örökhagyótól származnak, ezért a hagyatékátadás alapjául szolgáló végrendelet nem létező, ezáltal semmis. Ebből következően az I.

rendű alperes végrendeleti öröklés jogcímén nem szerezte meg az örökhagyó ingatlanhagyatékát, nem vált az ingatlan tulajdonosává. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmis, az ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogot nem szerzett és érvényes jogcím nélkül van az ingatlan birtokában.

Az I. rendű alperes a végrendelet érvénytelenségét elismerte.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A felperes azért tekinti érvénytelennek az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, mivel végrendelet hiányában ingatlan-nyilvántartáson kívül ő szerezte meg az ingatlanilletőség tulajdonjogát, az I. rendű alperes nem volt tulajdonos, így tulajdonjogot a II. rendű alperesre nem ruházhatott át. Ez az érvelés nem helyt álló, mert a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2005. évi II. véleménye kimondja, hogy: „Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték”. A felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, egyértelműen jóhiszemű módon szerzett az ingatlanra tulajdonjogot. Önmagában az, miszerint a felperes az elővásárlási jog gyakorlására történő felhíváskor közölte, hogy véleménye szerint az I. rendű alperes nem tulajdonos, nem szüntette meg a II. rendű alperes jóhiszeműségét. A felperes tulajdoni igényének komolyságát csak akkor valószínűsíthette volna, ha a hagyatékátadó végzés meghozatala és az adásvételi szerződés megkötése közötti időben, de legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást követően tulajdoni pert indít. A felperes jogai érvényesítésével indokolatlanul késlekedett, ami részéről önhibának minősül. Keresetét csak 2009-ben nyújtotta be, amikor a földhivatal jogerősen a II. rendű alperes tulajdonjogát már bejegyezte, ezáltal a felperes tulajdonjoga elenyészett.

Az elsőfokú bíróság kiegészített részítéletével megállapította, hogy az ügyszám számú hagyatéki eljárásban a hagyatékátadás alapjául szolgáló, 2006. szeptember 2-i és a 2002. február 24-i keltezésű végrendeletek, továbbá az alperesek között 2008. február 14. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Indokolása szerint a végrendeletek érvénytelenségét az alperesek nem vitatták, továbbá a büntetőeljárás beszerzett iratai is aggálytalanul alátámasztották, hogy azok nem az örökhagyótól származnak. Részletesen kifejtett indokai szerint az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmis, a II. rendű alperes jóhiszemű szerzésre való hivatkozása alaptalan, ezért a végrendeletek és az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Az ítélet tábla 2011. március 31-én meghozott ügyszám számú végzésével az elsőfokú részítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot e körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes és a II. rendű alperes másodfokú költségét személyenként 18.750 forintban, a le nem rótt fellebbezési

illetéket 36.000 forintban állapította meg. Rendelkezését azzal indokolta, hogy a részítelek fellebbezett részében érdemben nem bírálható felül, mert az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés semmisségének megállapítására és jogkövetkezményének levonására irányuló kérelem elbírálása során lényeges eljárási szabályt sértett, és emiatt a tárgyalás megismétlése szükséges. A felperes egyes kérelmeit nem tartalmának megfelelően bírálta el, továbbá az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kérelem tárgyában eljárási szabályt sértve hozott részíteleket. Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak ítélettel kell határoznia a még elbírátlan kereset tárgyában.

Az újabb eljárásban a felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítsa meg, az alpereseket a perbeli ingatlanra tulajdonjoga öröklés jogcímén való bejegyzésének tűrésére kötelezze és keresse meg az illetékes földhivatalt a bejegyzés teljesítésére, valamint kötelezze a II. rendű alperest az ingatlan kiürítésére. Kötelezze továbbá az I. rendű alperest 2007. július 1-től 2008. április 15-ig terjedő időszakra havi 40.000 forint használati díj és annak 2007. november 20. napjától járó késedelmi kamata, a II. rendű alperest 2008. április 15-től a birtokba adásig havi 40.000 forint használati díj és annak lejárt része után középarányos időponttól számított késedelmi kamata megfizetésére. Követeléseit a már korábban előterjesztett tényekre és jogi indokokra alapította.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a közjegyzői hagyatékátadó végzés örökös minőségét megállapította, ezért tulajdonosként jogszerűen kötött adásvételi szerződést a II. rendű alperessel. Jóhiszeműen volt az ingatlan birtokában, ezért használati díjfizetési kötelezettség nem terheli.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte, az alapeljárás során kifejtett érvei alapján, melynek lényege, hogy az ingatlant jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva vásárolta meg, melyre figyelemmel tulajdonjogának törlése kizárt.

A III. rendű alperes a keresetre nem nyilatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlanra az alperesek által 2008. február 14-én kötött adásvételi szerződés érvénytelen. A II. és III. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részére a földhivatal a felperes tulajdonjogát öröklés jogcímén jegyezze be a II. rendű alperes tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, megkereste az illetékes földhivatalt a felperesi tulajdonjog bejegyzésére és a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésére. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlan általa birtokolt részét 30 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába, továbbá fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.200.000 forint lejárt használati díjat, annak 2010. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatát, valamint 2011. szeptember 30. után a birtokba adásig havi 40.000 forint használati díjat, minden hónap utolsó napjával

esedékesen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperes által le nem rótt 900.000 forint kereseti illetékből a felperest 57.600 forint, az I. rendű alperest 27.000 forint, a II. rendű alperest 813.400 forint megfizetésére kötelezte. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 713.250 forint, a felperest az I. rendű alperes javára 40.000 forint perköltség megfizetésére, azzal, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet indokolása szerint a kereset részben alapos és az elsőfokú bíróság részletesen megjelölte, valamint idézte a kereset elbírálásánál figyelembe vett és alkalmazott jogszabályokat, a Ptk. és az Inytv. hivatkozott rendelkezéseit. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság végzésének iránymutatása értelmében az álörökösrel kötött adásvételi szerződés a Ptk. 117. §-ára tekintettel semmis, az azonban, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítható-e, attól függ, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga törölhető-e, vagy ennek akadálya esetén a szerződés hatályossá nyilvánításának lehet csak helye az ítélet meghozataláig a Ptk. 237. §-a alapján. Mindezekre tekintettel a bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította, ami mindhárom alperest érinti és a jogkövetkezmények vizsgálatának előfeltétele, hogy az I. rendű alperessel szemben marasztalás nem kérhető, mivel nincs bejegyzett joga (Pp. 123. §). Ezt követően a bíróság azt vizsgálta, hogy a Ptk. 237. §-a értelmében az eredeti állapot helyreállítható-e, a II. rendű alperes tulajdonjoga törölhető-e.

Osztotta az elsőfokú bíróság a felperesnek a törlési keresettel kapcsolatos álláspontját, mely szerint az Alkotmánybíróság határozata jelen esetre is alkalmazható, ezért a telekkönyvi elbirtoklásra és a II. rendű alperes jóhiszemű szerzésére való alperesi hivatkozás nem alapos. A felperes tulajdonjoga megállapítására és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére irányuló keresete - tartalma alapján - törlési per, ami az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés törlésére irányul. A törlési per indításának akadálya az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján a három éves jogvesztő határidő, ezen határidőn belül indított törlési per esetén az Inytv. 5. §-a alapján a jóhiszemű tulajdonszerző sem hivatkozhat jóhiszeműségére. A perbeli esetben a felperes keresetét a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésétől számított három éven belül benyújtotta, ezért a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésének nem volt akadálya, függetlenül attól, hogy ingatlan-nyilvántartási értelemben jóhiszeműnek kell-e tekinteni. A II. rendű alperes abban az esetben hivatkozhatott volna eredményesen a 2/2005. (VI. 15.) számú PK vélemény adott részére, ha a felperes törvényes örökösként elmulasztotta volna feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba ezt az állapotot. A felperes azonban végrendeletet támadott eredménnyel, amellyel abba a helyzetbe került, hogy az álörökösrel kötött adásvételi szerződés érvénytelensége folytán tulajdonjoga bejegyzését kérje.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, ha az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerző örökös nem csak az álörökös érvénytelen végrendeleten alapuló tulajdonjoga bejegyzésének, hanem a tőle szerezni kívánó vevő tulajdonjogának érvénytelenségére is hivatkozik, akkor rá is alkalmazandó, hogy tartalma alapján

keresete nem csak a Ptk. 116. §-án előterjesztett tulajdoni igény, hanem az Inyvt. 63. § szerinti törlési kereset is, mely előterjesztésének a bejegyzéstől számított három éven belül van helye. Erre figyelemmel a szerzéstől számított három éven belül az érvénytelen végrendelet folytán szerzőtől a harmadik személy jogszerzése is érvénytelen, akit az Inyvt. 5. § szerinti jóhiszeműség elve, valamint az Inyvt. 7. § szerinti rangsor elve sem véd. Ezért a II. rendű alperes védekezése nem helytálló, ugyanis tulajdonszerzése érvénytelen okiraton alapult.

Mindezek mellett az elsőfokú bíróság megítélése szerint a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartási értelemben sem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, jóhiszeműségét ugyanis a lefolytatott eljárás eredménye cáfolta. A perfeljegyzés informatív, melynek jogkövetkezménye, hogy a rangsorban utána érkező kérelmek bejegyzése a pertől függő hatályú. Ha a II. rendű alperes tudta, hogy a hagyatékátadó végzést megfellebbezték, a végrendelettel kapcsolatban büntetőeljárás indult, a felperes ügyvédje a szerződés megkötése esetén kiürítési perrel fenyegette, jóhiszeműségét pusztán arra való hivatkozása, hogy az ingatlan-nyilvántartásban perfeljegyzés nem volt, nem alapozhatja meg. A II. rendű alperes képviselője, **U.O.** elismerte, miszerint látta az ügyvédek elővásárlási joggal kapcsolatos levelezését. Kétséges az a hivatkozása, hogy a büntetőeljárás során tett tanúvallomásában a szerződéskötéssel kapcsolatban említett üzleti kockázat mérlegelése nem a büntetőeljárás kimenetelére vonatkozott, mivel az ügyvédek közötti levelek tartalma alapján csak a vásárlással érintett terület nagysága volt kétséges. A II. rendű alperes képviselőjében eljáró dr. **H.Zs.** vallomásából kitűnően a II. rendű alperes az I. rendű alperestől és képviselőjétől próbálta megtudni, hogy a folyamatban lévő eljárások érintik-e a végrendelet érvényességét. Az ügyvédi levelezések, a földhivatali iratok tartalma alapján az elsőfokú bíróság megítélése szerint a II. rendű alperesnek 2008 áprilisában, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme előterjesztésekor már tudnia kellett arról, hogy büntetőeljárás folyik a végrendelet érvényességével kapcsolatban és a felperes a teljes örökséget meg akarja szerezni. Ezért alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes nem indított pert a végrendelet érvénytelenségére és nem kért perfeljegyzést, mert ennek a II. rendű alperes jóhiszeműsége megítélése szempontjából nincs jelentősége.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésére irányuló kérelemnek helyt adott, melynek tűrésére kötelezte a II. és III. rendű alpereseket, továbbá rendelkezett a földhivatal megkereséséről. Mivel az I. rendű alperes tulajdonjoga már törlésre került, vele szemben a tűrésre irányuló követelésnek nem volt alapja, ezért e vonatkozásban a bíróság vele szemben a keresetet elutasította. A tulajdonjog törlése folytán a felperes a Ptk. 193. §-a, valamint a Ptk. 237. §-a értelmében eredeti állapot helyreállításaként igényelhetette a birtokba adást, amit a bíróság a II. rendű alperes által birtokban tartott részek tekintetében rendelt el, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A Ptk. 195. §-a alapján a jóhiszemű birtokossal szemben a visszaköveteléstől lehet a hasznokat követelni, aminek a használati díj felel meg. Az I. rendű alperessel szemben ugyan büntetőeljárás folyik, bűnösségét a bíróság nem állapította meg és

tagadta, miszerint tudott volna a végrendeletek hamisságáról. Ezért a felperes az I. rendű alperes rosszhiszeműségét nem bizonyította. Nem bizonyította továbbá a felperes, hogy az I. rendű alperest felszólította az ingatlanrész birtokba adására, ezért vele szemben a használati díj iránti követelés alaptalan, azt a bíróság elutasította.

A II. rendű alperes ugyancsak nem tekinthető rosszhiszemű birtokosnak. Tudott ugyan a büntetőeljárás megindításáról, a végrendeletek meghamisításáról azonban tudomása nem lehetett. Tényként fogadta el a bíróság, hogy a felperes a II. rendű alperes ingatlan használatához hozzájárult, ugyanis ennek hiányában nem kapott volna működési engedélyt, melyre figyelemmel vele szemben a használati díj iránti igény, csak a keresetlevél benyújtásától alapos, ennek összegét az aggálytalan szakértői vélemény alapján havi 40.000 forintban állapította meg. A lejárt használati díj a 2009. március 23-tól 2011. szeptember 14-ig tartó időszakra 1.200.000 forint, amelynek megfizetésére a bíróság a II. rendű alperest a jövőre nézve is meghatározott díjjal együtt kötelezte, vele szemben ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A lejárt használati díjat a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint késedelmi kamat is terheli.

A bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § és a 81. § alapján határozott. A felperes az I. rendű alperessel szemben a megállapítás tekintetében pernyertes, a használati díj, a bejegyzés tűrése vonatkozásában pervesztes, a II. rendű alperes tekintetében a használati díj egy része kivételével pernyertes. A III. rendű alperes a perre okot nem adott, vele szemben a felperes költséget nem igényelt. Mindezek alapján kötelezte a bíróság a felperest az I. rendű alperes javára és II. rendű alperest a felperes részére perköltség megfizetésére. A feljegyzett illeték viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a II. rendű alperes terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélőtábla az elsőfokú ítélet keresetét elutasító rendelkezését megváltoztatva az I. rendű alperest 2007. július 1. napjától 2008. április 15. napjáig terjedő időre 40.000 forint/hó, összesen 400.000 forint, a II. rendű alperest 2008. április 15-től 2009. március 23-ig terjedő időszakra 400.000 forint használati díj és annak kamata megfizetésére kötelezze, kötelezze továbbá az I. rendű alperest perköltség megfizetésére, valamint a II. rendű alperest terhelő perköltséget emelje fel, és mentesítse a felperest az illeték fizetése alól. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság a büntetőeljárás adatait tévesen értékelte és mérlegelte. Az a körülmény, hogy a bíróság még nem állapította meg az I. rendű alperes bűnösségét, nem zárja ki, hogy tudott a végrendelet hamisságáról, továbbá ez alapján jóhiszeműsége nem állapítható meg. A végrendeleti tanúk önmagukra is terhelő vallomást tettek, vallomásuk alátámasztja azt, hogy az I. rendű alperes nem csak tudott a végrendeletek hamisságáról, hanem azok az ő kifejezett akaratából jöttek létre, ami őt a birtoklással kapcsolatban rosszhiszeművé teszi.

Tévesen utasította el az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szemben a birtokba lépésétől a keresetlevél benyújtásáig terjedő időre a használati díj iránti követelést. A jó- illetve a rosszhiszeműség polgári jogi vonatkozásban az adott személy szubjektív tudatállapota, viszonyulása valamely tényhez, körülményhez, helyzethez. Jóhiszeműnek az tekinthető, aki a látszat szerint a fennálló helyzettől eltérő valóság fennállásáról nem tud és megfelelő körültekintés esetén nem is kell tudnia. A II. rendű alperes birtokba lépésekor tudott a valós helyzetről, hogy a felperes a végrendelet érvényességét vitatja, ezért rosszhiszemű birtokos volt, ezért az adott időszakra sem mentesülhet a használati díj megfizetése alól. Hivatkozott a felperes arra is, hogy a II. rendű alperest 2009. március 27-én az ingatlan kiürítésére szólította fel.

Az elsőfokú bíróságnak a perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezései jogszabálysértők és megalapozatlanok. A felperes a perben több kérelmet terjesztett elő, a végrendelet érvénytelenségére irányuló kérelme tekintetében az elsőfokú bíróság részíteletet hozott, a többi kérelmek tárgyában ítéletében határozott. Az I-II. rendű alperesekkel szemben csak a használati díj tekintetében pervesztes, ezért az elsőfokú bíróság alaptalanul mellőzte a nagyobbbrészt pervesztes I. rendű alperes kötelezését perköltség megfizetésére és kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére perköltség fizetésére. Az I. rendű alperes vonatkozásában a pertárgy értéke 25.400.000 forint, mely alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a megállapítható perköltség 962.000 forint. A II. rendű alperes tekintetében a pertárgyérték 26.800.000 forint, mely alapján számított ügyvédi munkadíj 1.004.000 forint. Amennyiben az elsőfokú ítélet a használati díj tekintetében megalapozott, a felperes pernyertessége az I. rendű alperessel szemben 98,5%, a II. rendű alperessel szemben 98,2%. Erre tekintettel megalapozatlan a felperes illetékfizetésre kötelezése. Az I-II. rendű alperesek alaptalanul kifogásolták a használati díj mértékét, ezért az ezzel kapcsolatban felperes által előlegezett 150.000 forint díj felperes javára való megítélése is indokolt, a jóhiszemű pervitel körébe tartozó költségként.

A II. rendű alperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatva vele szemben a keresetet utasítsa el és kötelezze a felperest perköltség fizetésére. Az elsőfokú ítélet szerint az, hogy jó- vagy rosszhiszemű volt-e a II. rendű alperes, a perben nem releváns, mellyel szemben a II. rendű alperes álláspontja szerint ez a per eldöntésének kulcskérdése. Perbeli érvelésének középpontjában a 2/2005. (VI.15.) PK vélemény állt, ami a három idézett pontban foglalta össze rendelkezéseit, amit hosszadalmas indokolás követ. E vélemény alperesi értelmezését az elsőfokú bíróság nem tartotta helytállónak, mert az Alkotmánybíróság határozata a 60 napos törlési határidőre vonatkozó jogszabályi rendelkezést megsemmisítette, ezért a perben a hároméves határidő az irányadó. Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes érvelését félreértette, mert semmilyen határidőkre nem hivatkozott, mert a hivatkozott vélemény 3. pontja határidőre hivatkozás nélkül mondja ki, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos

egyáltalán nem hivatkozhat tulajdonszerzésére, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték. Nehezen értelmezhető az elsőfokú bíróságnak az a hivatkozása, miszerint a II. rendű alperes akkor hivatkozhatott volna 2/2005. (VI. 15.) PK véleményre, ha a felperes törvényes örökös lett volna és elmulasztotta volna bejegyeztetni tulajdonjogát. A felperes nyilvánvalóan törvényes örökös, aki ipso iure megszerezte a hagyatékot. A valóságban a jognak választania kell, hogy a jóhiszemű szerzőt védi-e, vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzőt, a hivatkozott PK vélemény 3. pontja éppen erre a kérdésre ad választ, mely szerint a jóhiszemű szerzőt részesíti előnyben.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul, a tények nem valós súlyának megfelelő értékelésével állapította meg, hogy a II. rendű alperes nem volt jóhiszemű, mert ennek megítélésénél döntő fontosságú az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége. A II. rendű alperes jóhiszeműségét nem szüntethette meg a felperes és jogi képviselőjének a büntetőeljárásra és a jövőbeni perindításra vonatkozó célozgatásai. A célozgatásoknak kellő komolyságot csak a perindítás és perfeljegyzés adhat, a felperes azonban törlési pert nem indított és nem kért perfeljegyzést. Ilyen típusú jogvitánál nem várható el, hogy a tulajdonos és a vevő addig várjon, amíg a társtulajdonos úgy nem gondolja, hogy most már minden kockázat nélkül indíthat pert. A II. rendű alperes a tulajdoni lapban, az akkori képviselőjétől kapott tájékoztatásban bízva kötötte meg a szerződést, jóhiszeműsége megszüntetéséhez a jövőbeni perindításra való célozgatás nem elegendő.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a II. rendű alperes fellebbezéssel érintett ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte. Utalt arra, hogy a II. rendű alperesi tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás a jelen perre tekintettel fel van függesztve.

A felperes fellebbezése részben alapos, a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítélete a kereset tárgyában nagyrészt helytálló, érdemi döntését megalapozó indokolása részben téves.

A perben 2010. április 27. napján meghozott ügyszám számú jogerős részítélet szerint az örökhagyó hagyatéka átadásának alapjául szolgáló 2006. szeptember 2-i keltezésű végrendelet érvénytelen, melyre figyelemmel az I. rendű alperes a végrendelet alapján - annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ellenére - a perbeli ingatlanra tulajdonjogot nem szerzett. A Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni, mely anyagi jogi szabályból következően, ha az eladó nem volt az ingatlan tulajdonosa, az általa kötött, a tulajdonjog átruházására irányuló adásvételi szerződés semmis. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletével helyesen állapította, hogy az alperesek között a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

A perben az alperesek védekezése alapján további eldöntendő kérdés volt, hogy az Inytv. szabályai szerint a II. rendű alperes javára az érvénytelen adásvételi szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog törölhető-e.

Téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy tartalma alapján a felperes keresete ingatlan-nyilvántartási törlési per, ami az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés törlésére irányul. Az Inytv. a 62. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban határozza meg, hogy ki és milyen feltételek esetén indíthat törlési pert. Az a) pont szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén az, „akinek nyilvántartott jogát” a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. Ebből következően törlési per indítására az jogosult, akinek az ingatlanra bejegyzett joga van, vagy bejegyzett jogát az érvénytelen okirat alapján törölték, valamint az is, akinek jogát később jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes esetében ezek egyike sem áll fenn, ugyanis a perbeli ingatlan perrel érintett, az örökhagyó hagyatékát képező $\frac{1}{2}$ részzilletőségre bejegyzett joga nincs és nem is volt, melyre figyelemmel törlési per indítására nem jogosult, ezáltal igényérvényesítésére értelemszerűen az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerinti határidők sem vonatkoznak. Erre tekintettel csupán utal az ítéletábra arra, hogy az elsőfokú bíróság határidő számítása téves, mert a 2/2005. (VI.15.) PK vélemény 2. pontja szerint a törvény szövegéből és indokolásából következően az Inytv. 63. § (2) bekezdésében írt három éves határidő a további jogszerző tekintetében nem az ő tulajdonjoga bejegyzésétől, hanem az őt megelőző közvetlen jogszerző tulajdonjogának bejegyzésétől számítandó, amit az érvénytelenségi és törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 5. pontja egyértelműen megerősített. Mindezek mellett az elsőfokú bíróság az alkalmazandó jogszabályok körében tévesen jelölte meg az Inytv. 5. § (5) bekezdését, mert azt a 80/2006. (XII.20.) AB határozat 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette.

A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 1. pontjának indokolása szerint a Ptk.-n alapuló érvénytelenségi kereset és az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési kereset céljában, jellegében egymástól alapvetően eltérő, két különböző jogvédelmi eszköz. Ezek szükségképpen akkor esnek egybe, ha a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását az ingatlan tulajdonjogát átruházó, vagy azon más nyilvántartott jogot engedő fél kéri, ebben az esetben az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Az előzőekben kifejtettek szerint a felperes törlési per indítására nem jogosult, ezért keresete kötelmi jogi alapon indított érvénytelenségi per.

A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 4. és 6. pontjában kifejtettek szerint, a Ptk. 117. § (1) bekezdése szerinti származékos jogszerzés alaptételét az ingatlanforgalom biztonságának érdekében az Inytv. áttöri, e főszabály alóli kivételt fogalmaz meg, mely alapján a további jogszerzés az előző szerzés érvénytelensége ellenére bekövetkezik. Ezért a törlési per indítására nem jogosult személy által indított

érvénytelenségi perben a közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerző tulajdonjoga akkor sem törölhető, ha az előző bejegyzés érvénytelensége miatt az átruházó nem volt tulajdonos. Nem érvényesül a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszemű szerzők javára, velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos helyzet érvényesíthető. A rosszhiszemű, illetve ingyenes további jogszerző jogának törlésére tehát addig indítható kereset, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van.

Mindezekre tekintettel az, hogy a perbeli esetben a II. rendű alperes tulajdonjoga törölhető-e, attól függ, hogy ingatlan-nyilvántartási szempontból jóhiszemű jogszerzőnek minősül-e. Rosszhiszeműsége esetén a felperes igényérvényesítését kizáró határidő nincs. A Ptk. 654. §-a alapján a jogosult a végrendelet érvénytelenségének megállapítására irányuló igényét bármikor érvényesítheti, melyre figyelemmel a felperes, mint törvényes örökös az I. rendű alperes öröklését megalapozó végrendelet érvénytelenségére bármikor hivatkozhat. Tekintettel arra, hogy az örökhagyó hagyatéka átadása alapjául szolgáló végrendelet érvénytelen, az I. rendű alperes az örökhagyó tulajdonában volt ingatlanilletőségre tulajdonjogot nem szerzett. A Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján átruházással ingatlanra csak annak tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni, melyből következően a nem tulajdonostól származó átruházás semmis, és a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmisségre határidő nélkül lehet hivatkozni.

Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás közhiteles, a (2) bekezdésből kitűnően azonban a bejegyzett jogok és tények fennállása, valamint annak jogosultja az ellenkező bizonyításáig vélelmezett, melyből következően az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltérhet a valóságos helyzettől. A 2/2005. (VI.15.) PK vélemény 2. pontjának indokolása szerint az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia, nem jóhiszemű az a jogszerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A kellő körültekintés körében az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismeréséhez szükséges lehet az okirattár megtekintése is. Ezzel kapcsolatban utal az ítéltábla arra, hogy a nyomozati iratok között (187. és 189. oldal) fellelhető a felperes 2007. július 3-án kelt - a válaszból következtethetően az illetékes földhivatalnak megküldött - kérelme, melyben a perbeli ingatlannal kapcsolatos bármilyen hivatalos intézkedés megszüntetését kérte, azzal az indokkal, hogy az általa örökölt ingatlan per alatt van, ügyvédje szabadságon van, a másik fél pedig beleegyezése nélkül árulja az ingatlant. A b.-i Földhivatal erre adott válasziratában értesítette a felperest, hogy hivatalukhoz a bíróság részéről sem ítélet, sem perfeljegyzés nem érkezett, ezért a földhivatal a jogerős hagyatékátadó végzésben foglaltak szerint intézkedik.

Megalapozatlan a II. rendű alperesnek az a fellebbezési érvelése, miszerint jóhiszeműsége megítélésénél döntő jelentősége az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének van. Tény, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a perrel

érintett ingatlanilletőség öröklés jogcímén bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes volt, az előzőekben kifejtettek szerint azonban jóhiszeműsége megítélésénél jelentőséggel bír, hogy jutott-e birtokába olyan információ, ami az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés valóságát kétségessé tette, melyre nézve a per adatai alapján vonható le következtetés.

Az ügyletkötés során a II. rendű alperes nevében a képviselőjére jogosult U.O. vezető tisztségviselő járt el, akit az I. rendű alperes és társai ellen indított büntetőeljárás során a nyomozó ügyészség tanúként hallgatott ki. Nevezett vallomása szerint a perbeli ingatlant hirdették, 2008 januárjában vagy februárjában hívta fel a hirdetésen lévő telefonszámot, melyre egy férfi jelentkezett. A megbeszélte időpontban az ingatlant megtekintette, melynek során az I. rendű alperes megjelölte, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanilletőséghez mely részek használata tartozik, közölte továbbá, hogy folyamatban van a társtulajdonossal egy 19 m²-es nyári konyhával kapcsolatos per, melynek végén az is az „övé” lesz. A peres ügyre való rákérdezésére az I. rendű alperes megmutatta neki és átadta fénymásolatban az örökhagyó végrendeletét valamint a közjegyzői végzést, továbbá közölte azt is, hogy „a hölgy, aki örökölt”, gondnokság alatt van vagy volt, aki utólag meggondolva magát „megtámadta a végrendeletet”. Ezután ügyvédje megnézte a papírokat, azt mondta, hogy rendben vannak a végrendeletek, megvásárolhatja az ingatlant. Az eladó által megszabott vételárat alku nélkül elfogadta, a II. rendű alperesi kft.-t a vétel miatt alapította és a vételár kifizetéséhez 31 millió forint hitelt vett fel. A II. rendű alperes képviselőjében eljáró és az adásvételi szerződést készítő dr. H.Zs. perbeli vallomása szerint a felek között az ingatlan használatával kapcsolatban vita merült fel, mely kérdés „boncolgatása” után a felek 2002. február 14-én kötöttek szerződést. Erre figyelemmel a bizonyítékok értékelése szempontjából lényeges ellentmondás, hogy a nyomozó hatóság által beszerzett cégmásolatból kitűnően a II. rendű alperes alapítására az ügylet létrejötte előtt került sor, azonban a 2008. január 22-én kelt alapító okiratban a perbeli ingatlan a cég telephelyeként van megjelölve.

Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a közös tulajdont képező ingatlan 1/2 részének átruházására irányult. A II. rendű alperes képviselőjében eljáró ügyvéd elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre való felhívást tartalmazó levelére a felperes, képviselője útján előterjesztett válaszlevelében jelezte, hogy az osztatlan közös tulajdonú ingatlan használatával kapcsolatban a tulajdonostársak között büntető és polgári peres eljárás is folyik, melyre figyelemmel szükséges rögzíteni, hogy az eladó milyen helyiségeket kíván a vevő birtokába adni. Tájékoztatta továbbá a II. rendű alperest, hogy a hagyatékátadó végzéssel kapcsolatban a F. Bíróság előtt jogorvoslati eljárás folyik, valamint az I. rendű alperes öröklését megalapozó végrendelet tekintetében a felperes büntetőeljárást is kezdeményezett, melyekre figyelemmel a képviselőnek kell eldöntenie, hogy ilyen előzmények alapján a leírtakat a jóhiszemű vevővel közli-e, illetve vállalja-e az adásvételi szerződés elkészítésének felelősségét. Ennek kézhezvétele után a II. rendű alperes képviselője a felperes képviselőjéhez intézett 2008. február 25-én kelt levelében utalt arra, hogy az eladó tájékoztatása szerint a felperes különböző

eljárásokat indított, amelyek részben megszűntek. A hagyatéki tárgyalási jegyzőkönyvből kitűnően a felperes a végrendelet érvényességét nem vitatta, így „mindenki alappal feltételezhette”, hogy az eladó tulajdonszerzése nem vitatott. Kérte, hogy segítségként a felperes képviselője adjon tájékoztatást arról, hogy a felek között ténylegesen milyen eljárások vannak folyamatban, előadta továbbá, miszerint felhatalmazása van a felperes tulajdoni illetőségére vételi ajánlat megtételére, ezért tájékoztatást kér arról, van-e a felperesnek eladási szándéka. A felperes képviselője erre adott 2008. március 3-án kelt válaszlevelében közölte, miszerint a II. rendű alperes változatlanul nem jelezte, hogy mely helyiségeket kívánja birtokba venni, nyilvánvalóan tudomása van arról, hogy az eladó egyes helyiségeket önkényesen feltört, emiatt büntetőeljárás van folyamatban. A hagyatékátadó végzés ellen nemperes eljárásban fellebbezéssel élt, ami még elbírálásra nem került, mihelyt ez az eljárás befejeződik, a felperes a végrendelet érvénytelenségének megállapítása iránt eljárást fog indítani. A büntetőeljárás okirathamisítás ügyében folyik, melynek tárgya az öröklés alapját képező végrendelet. Mivel a felperes mint örökös szándéka a hagyaték megszerzése, ezért nem kíván megállapodást kötni.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a II. rendű alperes még az adásvételi szerződés megkötése előtt az I. rendű alperestől értesült arról, hogy az általa eladni kívánt ingatlanilletőséget az örökhagyó végrendelete alapján örökölte, mely végrendeletet azonban a törvényes örökös „megtámadta”, vitás továbbá a közös tulajdonban álló ingatlan használata is, mellyel kapcsolatban per van folyamatban. Ezt a szerződéskötést követő levelezés során a felperes képviselője is megerősítette, hivatkozva arra, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése alapjául szolgáló hagyatékátadó végzés ellen fellebbezést terjesztett elő, melynek elbírálására még nem került sor, továbbá okirathamisítás miatt büntetőeljárás is folyamatban van, melynek tárgya az I. rendű alperes javára szóló végrendelet. Ezek nyilvánvalóan kétségesé tették az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát, annak II. rendű alperes általi egyértelmű felismerését igazolja **U.O.** nyomozás során tett vallomása, mely szerint a felperesi válaszlevelek tükrében, sokat gondolkodtak ügyvédjével a „kockázatokon”. Mindezek ellenére a II. rendű alperes az eladó tulajdonjoga fenntartásával az adásvételi szerződést megkötötte, majd a felperes képviselőjének 2008. március 3-án kelt levele tartalmának ismeretében - dr. **H.Zs.** ügyvéd vallomása szerint „óriási kockázat” tudatában - a tulajdonjog megszerzéséhez az igen jelentős vételárat a szerződés szerinti teljesítési határidő lejárta után 2008. április 15-én kifizette.

Jóhiszeműsége megítéléséhez tévesen hivatkozott a II. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy a felperes képviselője csupán „célozgatott” a büntetőeljárásra és jövőbeni perindításra, melynek kellő komolyságot csak a perindítás és a perfeljegyzés adhatott volna, melyre azonban nem került sor. A rendelkezésre álló és az előzőekben hivatkozott levelek tartalmából kitűnően a felperes képviselője nem celozgatott, hanem egyértelműen konkrét eljárásokra hivatkozott. Vallomásából kitűnően a II. rendű alperes képviselőjében eljáró dr. **H.Zs.** ennek „kellő komolysága” megítéléséhez nem a felperes képviselőjétől kért

további konkrét információkat, hanem az I. rendű alperestől és képviselőjétől kérdezte meg, hogy „ezek” érintik-e a végrendelet érvényességét, melyre adott válaszukat kellően komolynak elfogadva jelentette ki tanúkénti meghallgatása során, hogy a végrendelet érvényességét érintő büntető és polgári eljárás sem volt. Vallomása szerint az eladó képviselője előadta, hogy nincsen semmilyen eljárás folyamatban, amit elfogadott, továbbá a használat kérdése is tisztázódni látszott. Mindezekkel ellentétben áll U.O. nyomozás során tett vallomása, melyből kitűnően az I. rendű alperes még a szerződéskötés előtt közölte, hogy az ingatlan használatával kapcsolatban per van folyamatban, továbbá „a hölgy”, az örökhagyó törvényes örököse meggondolta magát és a végrendeletet „megtámadta”.

Mindezek alapján bizonyított, hogy a szerződéskötés előtt, továbbá azt követően olyan információk, eljárások jutottak a II. rendű alperes tudomására, ami kétségesse tette az I. rendű alperes bejegyzett tulajdonjoga jogszerűségét. Ennek ellenére az eljárásokkal kapcsolatban konkrét információt nem kért és nem vizsgálta, hogy azok kimenetele mennyiben lehet kihatással az I. rendű alperes, ezáltal az ő jogszerzésére. Az adásvételi szerződést megkötötte, majd a vételárat kifizette, bízva abban, hogy az I. rendű alperes jogszerzése annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével végleges, melyre a jogszerzés alapját képező végrendelet érvénytelensége sem lehet kihatással. Eerre figyelemmel ingatlan-nyilvántartási szempontból a II. rendű alperes nem jóhiszemű jogszerző, ezért tulajdonjoga az érvénytelenség jogkövetkezményeként törölhető.

Indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság a keresetnek az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos részét az Inyvtv. 62. §-a szerinti törlési keresetnek minősítette, amit I. rendű alperessel szemben azért utasított el, mert tulajdonjoga az adásvételi szerződés alapján már törlésre került. Ezt a rendelkezést a felperes fellebbezéssel nem támadta, melyre figyelemmel az elsőfokú bíróságnak az erre vonatkozó elutasító rendelkezése az elsőfokú ítélet nem fellebbezett része.

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos rendelkezése során figyelmen kívül hagyta, hogy a felperesnek öröklés jogcímén az I. rendű alperessel szemben van igénye, keresetének a végrendelet érvénytelenségével kapcsolatos része -tartalma alapján - teljesítésre, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az öröklés jogcímén szerzett tulajdonjoga bejegyzésére is irányult. Ennek tárgyában azonban a végrendelet érvénytelenségének megállapításával egyidejűleg döntenem nem lehetett, mert a felperes tulajdonjogának bejegyezhetősége attól függött, hogy a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjoga törölhető-e. E kérdés eldöntésével csupán megnyílt a lehetőség a felperes tulajdonjoga bejegyzésére, melynek alapja azonban nem az adásvételi szerződés, hanem a végrendelet érvénytelensége. Az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtti állapotot kell visszaállítani, ami ingatlan-nyilvántartási szempontból a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjoga törlésével és az I. rendű alperes törölt tulajdonjoga visszajegyzésével teljesülhet. Ebből következően a végrendelet érvénytelenségével kapcsolatos kereset alapján a bíróságnak a felperes tulajdonjoga bejegyzéséről

szükségszerűen az I. rendű alperessel szemben is rendelkeznie kell, amit az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereset téves értelmezése folytán elmulasztott, e nélkül azonban a felperes tulajdonjoga nem bejegyezhető. A Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében ennek kérdésében a másodfokú bíróság is határozhat.

Téves az elsőfokú bíróság döntése az I. rendű alperessel szemben előterjesztett használati díj iránti követelés tárgyában. Az örökös a tényleges örökös rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, ezért e vagyoni előnyök megtérítését a tényleges örökös a Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján igényelheti. A Ptk. 363. § (1) bekezdése szerint a gazdagodással kapcsolatos vagyoni előnyök visszatérítésére a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Ptk. 195. § rendelkezéseiből kitűnően, a birtoklásból eredő hasznok megtérítési kötelezettsége a birtokos jó- vagy rosszhiszeműségétől függ. Jóhiszemű birtokos az, aki a birtokhoz ellenszolgáltatásért jutott, a körülmények folytán nem tudta, illetve nem is kellett tudnia arról, hogy a birtoklás joga őt nem illeti meg. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy mivel a büntetőeljárás még folyamatban van, a bíróság az I. rendű alperes bűnösségét nem állapította meg, aki nem ismerte el, hogy a végrendelet hamisságáról tudott, ezért rosszhiszeműsége nem bizonyított. Az I. rendű alperes birtoklása polgári jogi minősítésének nem feltétele büntetőjogi felelősségre vonása, erre nézve a körülmények alapján is levonható következtetés. Ehhez az ítélet táblája álláspontja szerint a büntetőeljárás során olyan bizonyítékok merültek fel, melyek alapján az I. rendű alperes birtoklása megítélhető. Az I. rendű alperes büntetőeljárás során tett vallomása szerint mindkét végrendeletet előzetesen az örökagyó foglaltatta írásba. A 2006. szeptember 1-jén a végrendelet aláírásánál ő nem volt jelen, a végrendeletet az örökagyó vitte el a virágüzletbe és intézte el annak aláírását az ott lévő személyekkel, ezt követően a két végrendeleti tanú, **F.M.** és **K.L.** felkeresték őt lakásában és ott adták át neki az aláírt végrendeletet. A két végrendeletet tanúként aláíró személyek - **Sz.M.**, **F.G.**, **F.M.**, **K.L.** - tanúvallomásukban az I. rendű alperes állítását cáfolva egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a végrendeletek aláírásánál az I. rendű alperes jelen volt, ő vette elő táskájából az iratokat és adta át az örökagyónak, amit ezt követően írtak alá. A büntetőeljárásban kirendelt **Z.Gy.** írásszakértő kétséget kizáróan megállapította, hogy a végrendeleteken lévő névaláírás nem az örökagyótól származik, azt valószínűleg valódi aláírása felhasználásával „kopírozás” módszerével hamisították. Mindezekből okszerűen következtethető, hogy az I. rendű alperesnek eredendően tudnia kellett arról, hogy a végrendeletet nem az örökagyó írta alá, ezért annak alapján az örökagyó ingatlanilletősége öröklésére, ezáltal birtoklására sem szerzett jogosultságot, melyre figyelemmel birtoklása rosszhiszemű volt. Ezért az ingatlan birtoklásával, használatával a felperes rovására vagyoni előnyhöz jutott, amit köteles a felperesnek megtéríteni. Erre figyelemmel a felperesnek az I. rendű alperessel szemben a használati díj iránti igénye alapos.

A II. rendű alperessel szemben előterjesztett használati díj iránti követelés tekintetében az elsőfokú bíróság döntése megalapozott. A jóhiszeműséget ingatlan-nyilvántartási szempontból és a birtoklás vonatkozásában különböző szempontok alapján kell megítélni, melyből következően nem szükségszerű, hogy az ingatlan-nyilvántartási értelemben vett rosszhiszemű szerző, egyben rosszhiszemű birtokos is. A II. rendű alperes ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett I. rendű alperestől jutott a perbeli ingatlan birtokába, az általa ismert információk alapján az I. rendű alperes megszerzése csupán kétséges volt. Erre figyelemmel a II. rendű alperes birtokba lépésekor nem tudhatta, hogy birtoklása jogalap nélküli, mert az I. rendű alperes megszerzését a bíróság nyilváníthatja érvénytelennek, továbbá ugyancsak a bíróság döntésétől függ, hogy ez kihatással van-e az ő megszerzésére. Mindezekre tekintettel a II. rendű alperes birtokba lépésétől a perindításig jóhiszemű birtokos volt. A felperes nem bizonyította, hogy a II. rendű alperest a perindítás előtt írásban felszólította az ingatlan kiürítésére, ezért az elsőfokú bíróság a perindítást megelőző időszakra megalapozottan utasította el a használati díj iránti követelését, mivel a Ptk. 195. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos a birtok visszaköveteléséig a hasznokért nem felelős.

Megalapozottan kifogásolta a felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság perköltséggel kapcsolatos rendelkezését az I. rendű alperes vonatkozásában. A Pp. 81. § (1) bekezdése szerint, részleges pernyertesség esetében a bíróságnak a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével kell határoznia. Az elsőfokú bíróság részitélete és ítélete alapján a felperes a végrendelet és az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kérelmek alapján nagyjából pernyertes és csupán a használati díj vonatkozásában pereszes. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság jogszabálysértően kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára perköltség megfizetésére, melynek összegszerűsége is kirívóan eltúlzott, mert az jelentős mértékben meghaladja az I. rendű alperes javára pernyertessége arányában megítélhető ügyvédi munkadíjat. Az elsőfokú ítélet alapján az I. rendű alperes a 400.000 forintos használati díj tekintetében pereszes, mely után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint megítélhető munkadíj annak 5%-a, azaz 20.000 forint, mellyel szemben az elsőfokú bíróság által megítélt 40.000 forint perköltség annak 10%-a.

A kifejtettek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Tekintettel arra, hogy a végrendelet érvénytelensége jogkövetkezményeként a bíróságnak a felperes öröklés jogcímén megszerzett tulajdonjoga bejegyzéséről az I. rendű alperessel szemben kell határoznia - amit az elsőfokú bíróság elmulasztott - e kérdésben az ítélet tábla a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján rendelkezett arról, miszerint a felperes tulajdonjoga bejegyzését az I. rendű alperes túrni köteles, ennek megfelelően a földhivatalnak szóló megkeresést akként módosította, hogy a felperes tulajdonjogát az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga törlésével jegyezze be. Mivel a felperesnek az I. rendű alperessel szemben a használati díj

megfizetésére irányuló követelése is alapos, az I. rendű alperes teljes egészében pervesztes, ezért az ítéltábla kötelezte az I. rendű alperest 400.000 forint használati díj, annak Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, valamint a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint 691.625 forint elsőfokú perköltség megfizetésére. A perköltségből 500.000 forint ügyvédi munkadíj (áfával növelten 635.000 forint), melyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (6) bekezdése alapján az elvégzett ügyvédi tevékenység mérlegelésével mérsékelt összegben határozott meg, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a végrendelettel kapcsolatos keresetet elismerte, ezért az ezzel kapcsolatos döntés terjedelmes bizonyítást nem igényelt. A használati díj összegszerűsége bizonyításához szakértői bizonyításra került sor, melynek költségét a felperes előlegezte. Tény, hogy a költségekre 150.000 forintot helyezett letétbe, a szakértő díjjegyzéke alapján megállapított díj azonban csak 94.500 forint volt, ezért felperesi költségnek csak az utóbbi összeg minősül, ugyanis a fel nem használt letéti összeg visszaigénylésére jogosult. Ezért az ügyvédi díjon felül az I. rendű alperes köteles megtéríteni a felmerült szakértői díj felét, 47.250 forintot, valamint az ítéltábla részítéletében felperes javára megállapított 18.750 forint másodfokú perköltség felét, 9.375 forintot.

Az ítéltábla megítélése szerint az eljárás tartamára, a tárgyalások számára, valamint a képviselő kifejtett tevékenységére figyelemmel a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresettel összefüggésben indokolatlan az ügyvédi munkadíj mérséklése, ezért a II. rendű alperes által fizetendő perköltséget felemelte. A II. rendű alperes tekintetében a pertárgyérték 25.830.000 forint. Ebből 25.000.000 forint az $\frac{1}{2}$ ingatlan részzilletőségének értéke, az ingatlan kiürítésére irányuló kérelem értéke az (annak előterjesztésekor hatályos) Itv.3 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint 350.000 forint, a használati díj iránti igény értéke a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja alapján egy évi értéként 480.000 forint. A felperes 25.350.000 forint értékben pernyertes, 400.000 forint értékben pedig részleges pernyertes, mivel a keresetlevél benyújtása előtti időszakra használati díj igénye alaptalan. Mindezek figyelembevételével az ítéltábla a kis részben való pervesztességére figyelemmel a felperesnek járó ügyvédi munkadíjat az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján 960.000 forintban határozta meg, ami 27%-os áfával növelten 1.219.200 forint. A II. rendű alperes köteles továbbá megfizetni a felperesnek az ítéltábla részítéletében megállapított felperesi másodfokú perköltség felét, 9.375 forintot, valamint a szakértői díj felét 47.250 forintot, ami összesen 1.275.825 forint.

A felperes a II. rendű alperessel szemben csak a használati díj tekintetében részben, annak egy időszakára pervesztes, ami az egyéb kérelmek magas pertárgyértéke folytán csekély mértékű. A végrendelet és az adásvételi szerződés érvénytelensége ugyanazon ingatlanilletőséget érinti, melynek értéke 25.000.000, ezért e vonatkozásban az I. és II. rendű alperesek pervesztessége azonos arányú. Mindezek alapján az ítéltábla a felperes illetékfizetési kötelezettségét mellőzte és az I-II. rendű alperesek kereseti illetékfizetési kötelezettségét személyenként

450.000 forintra felemelte. Az elsőfokú ítélet egyéb fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban peresztes, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt a felperes javára másodfokú perköltségként áfával növelten 12.700 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A II. rendű alperes saját fellebbezése tekintetében peresztes, a felperesi fellebbezés vonatkozásában pernyertes. A felperesi fellebbezési érték a II. rendű alperest érintő részében 460.000 forint, ami a 2008. április 15-től 2009. március 13-ig terjedő időszakra követelt használati díj értéke. A II. rendű alperesi fellebbezési érték 26.080.000 forint (az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanérték 25.000.000 forint, az ingatlan birtokba bocsátásának értéke az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint 600.000 forint, a megítélt használati díj egy évi értéke 480.000 forint). Mindezek alapján a felperes és a II. rendű alperes viszonyában a felperes nagyjából pernyertes, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a II. rendű alperes köteles a felperesnek másodfokú perköltségként ügyvédi munkadíjat fizetni. Ennek összegét az ítélet tábla az IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint a képviselő kifejtett tevékenységét figyelembe véve mérsékelt összegben (300.000 forint, áfával növelten 381.000 forint) határozta meg, tekintettel arra, hogy a fellebbezésen kívül egyéb beadványt nem terjesztett elő és a másodfokú eljárásban a bíróság egy tárgyalást tartott.

Az ítélet tábla a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a fellebbezési értékek alapján peresztestességük arányában kötelezte a felperest, az I-II. rendű alpereseket a felperes és a II. rendű alperes által le nem rótt fellebbezési illetékek megfizetésére.

Budapest, 2012. október 11.

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szigeti Krisztina
írnok