

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.956/2015/8.szám

A Kúria a dr. Fehér Gábor Ottó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd által képviselt I. rendű, a Buzás Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Buzás Erika ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 2.P.22.696/2011. számon folyamatban volt és a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 1.Pf.22.387/2013/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes részéről 53. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.22.387/2013/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes szülei - id. M. F. és dr. M. F.-né (a továbbiakban: örökhagyó) - 1937-ben kötöttek házasságot, amelyből két gyermek származott, a felperes és az I. rendű alperes édesapja. A szülők 1973-ban vásárolták meg a perbeli 52.489. helyrajzi számú ingatlant, amelynek a tulajdonjoga az örökhagyó javára került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. 1978-ban az ingatlan megosztásra került az 52.489/1. és az 52.489/2. helyrajzi számú önálló ingatlanokra, amelyeknek a tulajdonjoga szintén az ő javára került bejegyzésre.

Az örökhagyó 1994. február 22-én írásbeli magánvégrendeletet készített, amelyben úgy rendelkezett, hogy a perbeli 52489/1. helyrajzi számú ingatlant az unokája, az I. rendű alperes örökölje, fia a felperes - kötelesrésze kielégítéseként - holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. A beépítetlen 52489/2. helyrajzi

számú ingatlant másik unokája - M. F. G. - a felperes gyermeke örökölje azzal, hogy arra a felperes haszonélvezeti jogot örököl.

Id. dr. M. F. 1997-ben, az I. rendű alperes édesapja dr. M. L. 1998-ban elhunyt. Dr. M. L.-nak az I. rendű alperes az egyetlen gyermeke.

Az örökhagyó 2000. március 31-én tett újabb végrendeletében úgy rendelkezett, hogy az 52.489/1. és az 52.489/2. helyrajzi számú ingatlanait elhunyt fia, dr. M. L. gyermeke az I. rendű alperes örökölje, egyúttal kinyilvánította, hogy e végrendeletével egyidejűleg minden korábbi végrendeletét érvénytelennek nyilvánítja.

Az I. rendű alperes és házastársa - M.-né P. G. - a 2000. november 3-án kötött szerződéssel a II. rendű alperestől jelzálogjog kikötése mellett 10.000.000 forint lakásépítési kölcsönt vett fel. A szerződésben az örökhagyó készfizető kezesként és az 52.489/1. helyrajzi számú ingatlana vonatkozásában zálogkötelezettként vett részt. A szerződés alapján az 52.489/1. helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű alperes javára 10.000.000 forint kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

2002. április 26-án az örökhagyó és az I. rendű alperes öröklési szerződést kötöttek. Abban az örökhagyó úgy rendelkezett, hogy szerződéses kötelezettségei ellenében az 52.489/1. és az 52.489/2. helyrajzi számú ingatlanai kizárólagos örökösévé az I. rendű alperest teszi. Kijelentette, hogy az örökös az unokája, aki a szerződésben vállalt szolgáltatásokat már korábban is nyújtotta a számára. A szerződés 7. pontjában úgy nyilatkozott, hogy az örökös a korábban elhalálozott egyik gyermekétől származó unokája, másik gyermekét az örökrészt illetően már megfelelően kielégítette.

Az örökhagyó 2010. november 11-én végintézkedés hátrahagyása mellett elhunyt. Törvényes örökösei gyermeke a felperes, valamint az előtte elhunyt dr. M. L. gyermeke leszármazójaként az I. rendű alperes. Hagyatékát az 52489/1. és 52489/2. helyrajzi számú ingatlanok, valamint az örökhagyó nevében vezetett lakossági folyószámla ismeretlen összegű követelése képezték. Az I. rendű alperes a hagyatéki eljárásban csatolta az örökhagyóval kötött öröklési szerződést. A felperes azt a hagyaték átadásának alapjául „elfogadta”, de mindkét ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára tulajdoni igényt jelentett be arra hivatkozással, hogy az ingatlanokat az örökhagyó a házassága fennállása alatt házastársával közösen szerezte, ezért azok egyenlő arányban a házastársak közös tulajdonát képezték.

A felperes módosított keresetében - egyebek mellett - a perbeli

ingatlanok 1/4-1/4 részére tulajdonjoga megállapítását, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és az alpereseknek ennek túrására kötelezését kérte.

Előadta, hogy a perbeli ingatlanokat a szülei házasságuk fennállása alatt közösen vásárolták, ezért az ingatlanok 1/2 tulajdoni hányada édesapja, id. dr. M. F. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képezték, amik ezért az elhunytakor az ő hagyatékba tartoztak. A hagyaték 1/2 részét ő örökölte, ami mindkét ingatlan vonatkozásában azok 1/4 része. Az eljárás során hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes az öröklési szerződés megkötésekor rosszhiszeműen járt el, mert a családi viszonyok és az örökhagyó 1994-ben írt végrendeletének ismeretében tudta, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjoga csak részben illette meg az örökhagyót.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az I. rendű alperes előadta, hogy nagyszülei házasságuk alatt három ingatlant szereztek, az örökhagyó hagyatékába tartozó két perbeli ingatlant, továbbá bérlőként vagyoni értékű joggal rendelkeztek a perbeli 175 m² lakásra. Öröklési elvük az volt, hogy a gyermekeik az unokák számától függetlenül, nagyjából 1/2-1/2 arányban örököljenek. A lakásprivatizáció során a R. utcai bérlakást a felperes lánya M. Zs. nevére vásárolták meg szimbolikus vételárért. Erre tekintettel készítette az örökhagyó az 1994-es végrendeletét, amikor még nem volt látható a belvárosi lakásingatlan felértékelődése.

Érvelése szerint a R. utcai lakás felértékelődése miatt 2000-ben az örökhagyó már olyan végrendeletet készített, amelyben mindkét ingatlana örökösül őt nevezte meg, amelynek megerősítéseként kötötték az öröklési szerződést.

Azt nem vitatta, hogy az örökhagyó hagyatékába felvett két ingatlan a nagyszülők házastársi vagyonközösségébe tartozik, de - szerinte - e körbe tartozó volt a R. utcai lakás is 70.000.000 forint értékben.

Hivatkozása szerint a végrendeletet az akarati elv szem előtt tartásával kell értelmezni, ebből következően a nagyszülei akaratát és az ingatlanokat komplexen egységesen kell kezelni.

A II. rendű alperes az 52.489/1. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kérte, hogy amennyiben a bíróság a keresetnek a tulajdoni igény kapcsán helyt adna, akkor ezzel egyidejűleg állapítsa meg azt is, hogy a felperes tulajdonjogát a II. rendű alperes jelzálogjogával, valamint a javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalom terhével szerzi meg, és amennyiben az ő mint zálogjogosult kielégítési joga az I. rendű alperessel szemben

megnyílik, úgy a felperes az ő követelése kielégítését tulajdoni hányadából tűrni köteles.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli 52.489/1. és az 52.489/2. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok 1/4-1/4 arányú tulajdonjogát a felperes - néhai id. dr. M. F. házastársi közös vagyon címén történő közbenső jogszerzésével - törvényes öröklés jogcímén megszerezte. Az alpereseket a perbeli 52.489/1. helyrajzi számú, az I. rendű alperest a perbeli 52.489/2. helyrajzi számú ingatlan tekintetében annak tűrésére kötelezte, hogy az ingatlanok 1/4 részére a felperes tulajdonjogát néhai id. dr. M. F. közbenső jogszerzésére utalással törvényes öröklés jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A kifejtettek szerint a perben az nem volt vitás, hogy az örökhagyó hagyatékába tartozó ingatlanokat - amelyek korábban egy önálló ingatlant képeztek - a felperes szülei házastársi életközösségük alatt közösen szerezték, ami egyenlő arányú osztatlan közös tulajdont eredményezett.

Az elsőfokú bíróság annyiban osztotta az alperesek álláspontját, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy akkor nem igényelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlanra más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, vagy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt rangsorban megelőzi.

Okfejtése szerint a jelen esetben a felperes tulajdonszerzése jóval korábbi mint az I. rendű alperes öröklési jogának biztosítékaul bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom. E mellett az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, és nincs olyan kérelme, ami rangsorban megelőzné a felperes kérelmét. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom pedig nem minősül bejegyzett jognak, különösen nem tulajdonjognak, ez csupán egy biztosíték, ami az örökhagyó rendelkezési jogát korlátozza, és azt a célt szolgálja, hogy az örökhagyó az ingatlant ne adja el és ne terhelje meg. Az öröklési szerződés alapján az I. rendű alperesnek kötelmi igénye van a tulajdonjog megszerzésére, tehát nincs olyan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga, ami gátolná a felperes tulajdonszerzését. A felperes édesapjától származó tulajdoni igénye nem évült el, és az örökhagyó más tulajdonában álló ingatlannal nem rendelkezhetett, sem végrendelet, sem öröklési szerződés formájában.

Helytállónak tartotta a II. rendű alperesnek azt az álláspontját, hogy a felperes az 52.489/1. helyrajzi számú ingatlanra tulajdonjogát kizárólag a II. rendű alperes jelzálogjogával és

elidegenítési, terhelési tilalommal terhelten szerezheti meg. A felperes nem gondoskodott tulajdonjoga bejegyzéséről, a II. rendű alperes pedig jóhiszeműen bízott az ingatlan-nyilvántartásban. A közhitelesség elvét sértené, ha a bíróság a később érvényesített tulajdoni igényre való tekintettel megfosztaná a II. rendű alperest a kölcsönszerződést biztosító mellékkötelezettségtől.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit ítéletével részben megváltoztatva az I. rendű alperes által fizetendő eljárási illetéket 720.000 forintra leszállította, a felperes illetékfizetési kötelezettségét 180.000 forintra felemelte. Az ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 forint másodfokú perköltséget.

A kifejtettek szerint rámutatott, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az örökhagyó tulajdonaként nyilvántartott ingatlanok a házastársi vagyonközösségre tekintettel az örökhagyó és házastársa id. dr. M. F. egyenlő arányú közös tulajdonát képezték, és id. dr. M. F. halálával a felperes az ingatlanok 1/4 tulajdoni hányadát öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. A tulajdoni igények nem évülnek, igényt tarthat annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, e jog érvényesíthetőségét azonban az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése korlátozza.

A másodfokú bíróság szerint az I. rendű alperes fellebbezésében helytállóan utalt arra, hogy a bejegyezhetőség megítélésénél az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésének tartalmából kell kiindulni, amely alapján a jóhiszemű jogszerző javára szóló bejegyzés nem azonosítható kizárólag a tulajdonjog bejegyzésére, illetőleg a tulajdonjog bejegyzési kérelemre, továbbá téves az az álláspont, hogy az I. rendű alperesnek az öröklési szerződés alapján kötelmi igénye van tulajdonjoga bejegyzésére. Az öröklési szerződés esetén az örökhagyó nem ruházza át ingatlana tulajdonjogát, hanem az örökös az öröklés megnyíltával megszerzi a hagyatékot, ebből következően az örökös az öröklési szerződéssel lekötött ingatlanra az örökhagyó halálával szerez tulajdonjogot. Erre tekintettel az örökösnek nem kötelmi, hanem dologi jogi igénye van tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére.

Rámutatott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint a perbeli ingatlanok bejegyzett tulajdonosa az örökhagyó, a felperes és az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok, ezért a kereset elbírálásánál azt tartotta eldöntendő kérdésnek, hogy az öröklési szerződés alapján bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom akadálya-e a felperes tulajdonjoga bejegyzésének.

Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a törvényalkotó szándéka - a szerzés jogcímétől függetlenül - valamennyi, az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző védelme, ennek törvényi szabályozása azonban a leggyakrabban előforduló tulajdonjog átruházására irányuló ügyleteken alapul, amelyek alapján a jogszerző szerződésből eredő jogát közvetlenül érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Öröklési szerződés esetén a törvényi jogvédelem kétséges, mert a szerződés alapján az abban lekötött ingatlanra az örökös a jövőben, előre nem meghatározható időpontban, az örökhagyó halálakor a törvény erejénél fogva ingatlan-nyilvántartáson kívül szerez tulajdonjogot.

Ezzel összefüggésben - érvelése szerint - az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy az I. rendű alperesnek a per tárgyát képező ingatlanra bejegyzett tulajdona nincs, a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom - ami nem jog, hanem bejegyzett tény - tekintetében azonban az elsőfokú ítélet indokolása téves. Az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének hiányában az vizsgálendő, hogy a felperest rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzőnek minősül-e. A rangsort a bejegyzés - ami jog vagy tény is lehet -, illetve az erre irányuló kérelem vagy megkeresés időpontja határozza meg. Ebből következően a tulajdonjog bejegyzését nemcsak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, hanem a feljegyzett tény is akadályozhatja. A perbeli öröklési szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre, amely alapján a felperes rangsorban megelőző jogszerzőnek minősül.

A másodfokú bíróság rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével kapcsolatos eltérő álláspontjára tekintettel nem vizsgálta, és nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerzőnek minősül-e.

Kiemelte, hogy az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban a keresettel szemben előterjesztett védekezés körében előadta, hogy a nagyszülei három ingatlant szereztek. Öröklési elvük az volt, hogy gyermekeik egyenlő arányban örököljenek, ezért a nagyszülők akaratát és az ingatlanokat komplexen kell kezelni. A nagyszülők a privatizáció során a R. utcai lakást a felperes egyik gyermeke, M. Zs. részére vásárolták meg, ezt követően készült az örökhagyó 1994-es végrendelete, a megmaradt ingatlanok elosztásáról. Mindezekből következően - előadása alapján - az I. rendű alperes az öröklési szerződés megkötését megelőzően tudomással bírt arról, hogy az öröklési szerződés tárgyát képező ingatlanok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően az örökhagyó és házastársa közös tulajdona volt, akik az ingatlanok öröklését közös és egyező akarattal kívánták két gyermekük ága között megosztani, és az

örökhagyó annak megvalósulása érdekében rendelkezett a házastársa ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonában álló részekre is kiterjedően az ingatlanokról az 1994-ben készített végrendeletében. A családban ismert volt a házastársaknak az ingatlanaik öröklésével kapcsolatos akarata, amely az örökhagyó 1994-ben írt végrendeletével valósul meg, a erre tekintettel az, hogy a felperes az apja halála után az ingatlanokból az apai hagyatékra nem érvényesítette anyjával szemben öröklési igényét, egyértelműen utal arra, hogy tiszteletben tartotta szülei akaratát, amely szerint az apai hagyaték az örökhagyó 1994. évi végrendelete szerint száll át.

A rámutatottak szerint az ingatlanok házastársi közös vagyonba tartozása, és a nagyszülők azok öröklésére vonatkozó akarata ismeretében az I. rendű alperes kétséget kizáróan tudott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot eltér a valóságos jogi állapottól, és hogy az örökhagyó az öröklési szerződésben az ingatlanok házastársát illető részéről házastársa akaratától eltérően rendelkezik.

Ebből következően aggálytalanul megállapítható, hogy az I. rendű alperes nem minősül az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű szerzőnek, ennek hiányában a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga még abban az esetben is bejegyezhető lenne, ha az öröklési szerződés alapján az I. rendű alperes öröklés jogcímén szerzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzést nyert volna.

A másodfokú bíróság érvelése szerint a II. rendű alperes jóhiszeműsége nem kétséges, mert az általa kötött hitelszerződésben az ingatlan bejegyzett tulajdonosa az örökhagyó is félként vett részt, aki hozzájárult az ingatlan terhére az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez, ami a szerződésből eredő követelés biztosítéka. A II. rendű alperes javára szóló bejegyzés nem akadályozza a felperes tulajdonjoga bejegyzését.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellen csak ő nyújtott be fellebbezést, a felperes nem. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy ő a fellebbezésben helytállóan utalt az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésében foglaltak helyes értelmezésére. Ennek alapján az elsőfokú bíróság ítélete a keresetnek helyt adó részében jogszabálysértő és megalapozatlan. Az ő fellebbezési kérelme, amely ennek a megállapítására irányult, megalapozott volt, és ezért a másodfokú bíróságnak más eljárási lehetősége, mint az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a kereset elutasításáról való döntés, nem volt. Ezért jogszabályt

sértett akkor, amikor a fellebbezési kérelem korlátain túlterjeszkedve megállapította azt, hogy az I. rendű alperes nem minősül az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző félnek.

Szerinte arra helyesen utalt a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság téves jogszabály értelmezése miatt e körben nem folytatott le bizonyítást, de ebből tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésével az elsőfokú bíróság által vétett jogszabálysértés orvosolható.

Hivatkozott arra is, hogy a jó- vagy rosszhiszeműség kérdésében a felperes nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet, ezért a másodfokú bíróság ítélete még abban az esetben is jogszabálysértő lenne, ha nem ütközne a fellebbezési kérelem korlátaiba, mivel az ő jogai a ténylegesen ebben a formában elő sem terjesztett keresetet illetően sérülnek, hiszen védekezésének előterjesztésére sem módja, sem oka nem volt. Előadta, hogy jóhiszeműsége nem kérdőjelezhető meg akkor, ha úgy gondolja, hogy ha a nagyszülei vagyonához tartozó ingatlanvagyonából jelentős részt kitevő belvárosi öröklakás a „felperesi oldal” befolyása alá kerül, akkor nagymamája jogszerűen köt vele öröklési szerződést, ráadásul visszterhesen, a csekélyebb értékű két perbeli ingatlanra.

Sérrelmezte azt is, hogy a másodfokú bíróság a pertárgy értékét tévesen határozta meg, ezért téves az általa megállapított perköltség is. A pertárgy értékét a két perbeli ingatlan felperes által meghatározott értékében (76.154.000 forint) tartotta megállapíthatónak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását nem ellenzi, azzal változatlan tartalommal, hogy a felperes a perbeli tulajdoni hányadot az ő jelzálogjogával, valamint a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal együtt szerzi meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria előljáróban a következőkre mutat rá: Az 1997. évi CXLI. törvénynek a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5.§ (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt a rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az Inytv. a jóhiszemű szerzés fogalmát nem szűkíti le a tulajdonátruházásra irányuló forgalmi ügyletekre, ezért elvileg a jóhiszemű visszterhes szerzőt megillető

jogvédelem kiterjed az adásvételi és csereszerződésen túl más a tulajdonjog átszállást eredményező visszterhes ügyletekre is.

Az öröklési szerződés - amennyiben annak ingatlan is a tárgya - szintén a tulajdonjog átruházására irányuló visszterhes ügyletnek minősül. A szerződés sajátossága abban áll, hogy a szerződéses örökös a szerződésben foglaltak szerint az örökhagyó haláláig már köteles a szolgáltatásával előljárni, de az ellenszolgáltatáshoz csak az örökhagyó halálával az öröklés megnyíltakor jut hozzá. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 657.§ (1) bekezdése alapján - garanciális okokból - a szerződésszerű teljesítés biztosítékeként lehetőség van arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a szerződéses örökös javára elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az öröklési szerződés nem tudná betölteni a célját, ha a jóhiszemű fél számára nem biztosított, hogy az ellenszolgáltatáshoz az öröklés megnyíltakor hozzájusson, nincs törvényes és ésszerű indoka annak, hogy őt mint a jóhiszemű visszterhes szerzőt az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésben biztosított jogvédelem ne illesse meg.

Ebből következően az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésében foglaltaknak a Ptk. 657.§ (1) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint, ha az öröklési szerződés alapján az örökhagyónak a szerződéssel lekötött ingatlanára a szerződéses örökös javára az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerül, akkor annak ugyanaz a hatálya mint más visszterhes tulajdonátruházó ügyletnek, a szerződéses örökös az elidegenítési és terhelési tilalom tényének bejegyzésére irányuló kérelem széljegyzésétől kezdve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzővel szemben jogvédelemben részesül, vele szemben az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző igényét nem tudja érvényesíteni, az öröklés megnyíltakor az öröklési szerződéssel lekötött ingatlan tulajdonjogát megszerzi. A Kúria e körben a másodfokú bíróság okfejtésével maradéktalanul egyetértett.

Az elsőfokú eljárás során a felperes arra is hivatkozott, hogy az I. rendű alperes az öröklési szerződés megkötésekor nem volt jóhiszemű, mert tudott arról, hogy a perbeli két ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére a szülei, dr. M. F. és dr. M. F.-né házassági életközössége alatt került sor, ezért azok 1/2 tulajdoni hányadát M. F. házastársi közös szerzés címén az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Annak megállapítása iránt nem kellett külön keresetet előterjesztenie, hogy az I. rendű alperes a jogszerzésekor rosszhiszeműen járt el, mert a tulajdoni igénye elbírálásának a feltétele, hogy a bíróság ebben a kérdésben is állást foglaljon. Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán azonban ebben a kérdésben nem foglalt állást, döntését arra alapozta, hogy az I. rendű alperesnek nincs olyan az ingatlan-

nyilvántartásba bejegyzett joga, amely a felperes tulajdonszerzését gátolná.

A Pp. 253.§ (3) bekezdése kimondja, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg, e korlátok között azonban a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott. Az I. rendű alperes kérelme az elsőfokú ítélet megváltoztatására, és a keresetet elutasító határozat hozatalára irányult, ezért a másodfokú bíróság jogszerűen járt el, amikor - részben az I. rendű alperesnek a fellebbezésében kifejtett jogi álláspontját is osztva - az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi álláspontja folytán érdemben vizsgálta, hogy az I. rendű alperes az öröklési szerződés megkötésekor és a javára szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom ténye feljegyzésére irányuló kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor jóhiszeműnek volt-e tekinthető. A Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltak helyes értelmezése szerint erre a másodfokú bíróságnak meg volt az eljárásjogi lehetősége.

Az érdemi elbírálás további feltétele, hogy az ahhoz szükséges bizonyítékok a rendelkezésre álljanak, annak hiányában a bizonyítás további kiegészítésére lenne szükség. A Kúria álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítás eredményeképpen, a becsatolt okirati bizonyítékok, és a felek nyilatkozatai alapján további bizonyításra nem volt szükség, a másodfokú bíróság helyesen járt el, amikor a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - eltérő jogi indokok alapján, de mint rendelkezése tekintetében helytállót - reformatórius jogkörében eljárva - helybenhagyta.

Az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése értelmében jóhiszeműnek az a személy minősül, aki joga megszerzésekor tudott, vagy kellő gondossággal tudnia kellett arról, hogy a megszerezni kívánt jog nem áll fenn, vagy az - akár részben - nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultat illeti. Az adott ügyben az I. rendű alperes jóhiszeműsége megítélése során tehát az volt az eldöntendő kérdés, hogy az I. rendű alperes tudott-e vagy kellő gondosság mellett tudnia kellett arról, hogy a perbeli ingatlanok 1/2 tulajdoni hányada nem az örökhagyót, hanem az időközben elhunyt házastársát illette meg, házastársi közös szerzés címén.

Az I. rendű alperes az eljárás során állította, hogy joga megszerzésekor jóhiszeműen járt el. Ennek ellenére az elsőfokú eljárás során és a felülvizsgálati kérelemben sem állította konkrétan, hogy nem tudott arról, hogy a perbeli ingatlanokat a nagyszülei a házasságuk fennállása alatt szerezték, és azt sem állította, hogy azok megszerzésére az örökhagyó különvagyonából

került sor.

Ennek ellenkezőjét támasztják alá az I. rendű alperesnek az eljárás során tett perbeli nyilatkozatai (a 2012. március 2-án kelt és a 2012. augusztus 30-án kelt előkészítő iratai).

A 2012. augusztus 30-án kelt előkészítő iratában tényyszerűen utalva az id. dr. M. F. 1998-ban bekövetkezett halálával a házastársi vagyontörség megszűnésére, csupán azt sérelmezi, hogy a házastársak közös vagyónába más nagy értékű ingatlan és ingóságok is beletartoztak: „Alperesi álláspont szerint a Csjt. 27.§-a alapján a házastársak között a házasságkötéssel vagyontörség keletkezik. A házastársi vagyontörség egységes, abba beletartoznak az életközösség fennállása alatt szerzett vagyoni értékű jogok, az ingók- és az ingatlan vagyon is. Az I. rendű alperes jogi álláspontja szerint a házastársi vagyontörséget osztatlan egészként kell kezelni. A jogelődök házastársi vagyontörsége a nagypapa, id. dr. M. F. 1998-ban bekövetkezett halálával a házastársi vagyontörség megszűnt. A házastársak vagyónába beletartozott az ezt megelőzően id. dr. M. F. által elidegenített R. u-i lakás is, valamint a jelenleg is a felperes birtokában lévő antik bútorok.”

Mindezek alapján a másodfokú bíróság nem vont le a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon okszerűtlen következtetést azzal, hogy az I. rendű alperes az öröklési szerződés megkötését megelőzően tudomással bírt arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően az örökhagyó és házastársa közös tulajdona volt.

Szintén helyesen járt a másodfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes további bizonyítási indítványait mellőzte, mert azokból az ügy körülményeire figyelemmel nyilvánvalóan nem várható el más eredmény.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a tulajdoni igény tárgyában előterjesztett kereseti kérelemnek való helyt adás esetén az öröklési szerződés részbeni érvénytelenségét kellett volna a bíróságoknak megállapítani. A tulajdoni igényvel összefüggő érvénytelenségi okra a felperes nem hivatkozott, így az nem volt az eljárás tárgya. A közjegyző a jogerős ítéletben foglaltakra figyelemmel pedig tud rendelkezni az I. rendű alperest ténylegesen megillető hagyatékok átadásáról.

Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás tárgyának értékét helytelenül állapította meg, és emiatt jogszabálysértően rendelkezett az első- és másodfokú eljárás során fizetendő perköltségről. A tulajdonjog megállapítása iránti kereset tárgyának értéke a perbeli ingatlanok

1/4-1/4 tulajdoni hányadának az értéke, ami 19.038.500 forint. Az öröklési szerződés és a 2000-ben készült végrendelet érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset tárgyának értéke - szemben az I. rendű alperes állításával - nem a perbeli ingatlanok értéke, hanem annak értékével azonos, amit a felperes a korábbi végrendelet alapján örökölné (haszonélvezeti jog). E körben a Kúria a másodfokú bíróság által kifejtett indokokkal egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, e körülményre a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján csupán utal.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274.§ ((1) bekezdése szerint - tárgyaláson kívül - meghozott határozatával a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a I. rendű alperest kötelezte a Pp.270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jog képviselője munkadíjából áll.

Budapest, 2016. február 24.

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Lukácsi Beáta s.k. bíró