

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.II.21.559/2009/7. szám

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az ügyvéd által képviselt felperesnek az ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 17.P.XI.23.903/2007. számon megindított és a Fővárosi Bíróságnak 43.Pf.638.800/2008/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 36. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. április 27. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

v é g z é s t:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 250.000 (Kettőszázötvenezer) forintban, az alperesét - ÁFÁ-val - 312.500 (Háromszáztizenkétezer-ötszáz) forintban, a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összegét 600.000 (Hatszázezer) forintban állapítja meg.

A másodfokú bíróság útján megkeresni rendeli a Körzeti Földhivatalt, hogy a B., 24239/0/A/27. hrsz. alatt felvett, természetben B., G. u. 11. V. emelet 6. szám alatti ingatlanra feljegyzett felülvizsgálat tényét törölje.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a B. 24239/§/A/27. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben G. u. 11. V. emelet 6. szám alatti (a továbbiakban: perbeli) ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányadát a Ptk. 116. §-ának (1) és a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése alapján házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, arra való hivatkozással, hogy a perbeli ingatlan vételárát teljes egészében - tehát a 10%-os vételárelőleget, a havi törlesztő részleteket, valamint az

egyösszegű vételárhátralékot is - az édesanyja fizette meg, aki az egyösszegű teljesítés érdekében az OTP Banktól 50.000 forint kölcsönt is felvett, ezért az ingatlan az ő külön vagyonához tartozik, hiszen azt részére az édesanyja ajándékba adta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a felperes házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányadát. Elrendelte a Körzeti Földhivatalnak - az ítélet jogerős kiadmányának egyidejű megküldésével történő megkeresését hogy az ingatlanra jegyezzen be felperes javára 1/2 arányú tulajdoni hányadot - házastársi közös vagyon jogcímén - az alperes 1/1 arányú tulajdoni hányadának 1/2 arányú tulajdoni hányadra történő egyidejű csökkentésével. Kötelezte az alperest mindezek tűrésére, valamint arra, hogy fizessen meg felperesnek 15 napon belül 500.000 forint perköltséget, a Magyar Államnak pedig külön felhívásra 600.000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a peres felek 1988. június 16-án kötöttek házasságot, a házasságukat azonban a Budai Központi Kerületi Bíróság 2007. év végén felbontotta.

A perbeli ingatlan eredetileg az alperes édesanyjának az önálló, majd az alperes édesanyja és az alperes mint bérlőtársak közös tanácsi, illetve önkormányzati bérleményét képezte, jelenleg pedig az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes 1/1 arányú tulajdonában áll.

Az alperes az ingatlant az életközösség ideje alatt, az 1992. február 20-án kelt, és a felperes által kezesként aláírt adásvételi szerződéssel a Magyar Állam képviselőjében eljáró F-i Ingatlanközvetítő Rt.-től vásárolta meg. A szerződés szerint az ingatlan vételára 240.000 forint volt, melyből a szerződés megkötésekor vevő 24.000 forintot teljesített, a további vételár hátralék megfizetésére pedig havi 832 forintos részletfizetési kedvezményt kapott.

Ezt követően a vételárhátralék 1993. decemberéig havi 832 forintos részletekben csekken került teljesítésre, és a csekkeken befizetőként néhány esetben az alperes édesanyjának, többnyire pedig az alperesnek a neve került feltüntetésre.

1993. decemberében egyösszegű 104.064 forintos befizetésére tekintettel az eladó a vételár jelentős részét, közel 40 %-át elengedte és 1994. január 19-én hozzájárult az ingatlanon javára bejegyzett jelzálog, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez.

Az így megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó döntését azzal indokolta, hogy az alperes a perben - a felperes tagadásával és a házastársi közös vagyon Cszt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti törvényes vélelmével szemben - az elsőfokú bíróság tájékoztatása ellenére nem bizonyította azt, hogy a perbeli ingatlan az általa megjelölt okok miatt a saját különvagyonához tartozik, mert az édesanyjának és az édesanyja szomszédjának a tanúvallomása önmagával, egymással és alperes állításával is több ponton ellentmondásban áll.

Alperes édesanyja és annak szomszédasszonya ugyanis azt adta elő, hogy a peres felek őt soha nem segítették anyagilag, sőt ő segítette a feleket. Ugyanakkor egy vélhetőleg 1995. év után készült tévéinterjúban (amelynek időpontjára az alperes nagymamája halálának az időpontja és a Bokros Lajos tevékenységére történő hivatkozás is utal) az alperes édesanyja úgy nyilatkozott, hogy nehezek az életkörülményei, spórolnia kell, és a peres felek „a Profiból bespájzsolnak neki” élelmiszert. Ennek ellenére állítása szerint korábban több kölcsönt vett fel.

Az alperes édesanyjának szomszédja határozottan állította, hogy a vételár utolsó részét mindkettőjük lakására együtt fizették be készpénzben, holott az alperes annak befizetéséről csekket csatolt be. Emellett úgy nyilatkozott, hogy az alperes édesanyja saját pénzéből fizette be a havi részleteket, miközben naponta csak egy-két órán keresztül voltak együtt.

Az alperes az OTP bankból felvett kölcsön visszafizetésének igazolására három befizetési csekket csatolt be, ezekről azonban az édesanyja tanúként úgy nyilatkozott, hogy azok egy másik kölcsön befizetései voltak, hiszen a perben hivatkozott kölcsönt ő nem csekken, hanem átutalással fizette.

Rámutatott az elsőfokú bíróság emellett arra, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatosan az alperesnek az eredeti adásvételi szerződés, a részletek befizetését igazoló csekkek, és a jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez való hozzájárulást igazoló okirat is rendelkezésre állott, míg a hivatkozott OTP kölcsön tekintetében semmilyen okiratot nem tudott csatolni, és azt az OTP-nél sem tudták fellelni.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezéssel élt annak megváltoztatása és a felperes keresetének elutasítása iránt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A másodfokú bíróság az ítéletével az első fokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest,

hogym 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 300.000 forint másodfokú perköltséget. Mellőzte az alperes illetéktérítésre kötelezését és helyette a felperest kötelezte arra, hogy külön felhívásra az államnak 1.200.000 forint le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket fizessen meg.

Kiegészítette a másodfokú bíróság az első fokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy a felek házasságának a felbontása tárgyában a Budai Központi Kerületi bíróság előtt 17.P.XI.30.927/2006. szám alatt folyamatban volt per 2007 novemberében fejeződött be, a bontóperben azonban a közös vagyon rendezése nem történt meg. A B., P. u 22. szám alatti ingatlan a felperes édesanyjának a tulajdonában van, aki időközben pert indított az alperes ellen lakás kiürítése iránt, az alperes pedig az utóbbi ingatlanban a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadának megállapítása iránt a felperes édesanyja ellen indított peres eljárást. Ezek a perek jelenleg folyamatban vannak.

A kiegészített tényállásra is figyelemmel a másodfokú bíróság alaposnak találta az alperes fellebbezését.

A fellebbezéssel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a felperes - bár a keresetben eltérő, vagyonközösségi és tulajdoni igényt is érvényesített - a fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az alperessel szemben kizárólag tulajdoni igényt érvényesít. Erre tekintettel pedig a másodfokú bíróság nem látta szükségesnek azt, hogy a házastársi közös vagyoni igényeket is feltárja és azt mindenre kiterjedően rendezze, ezért a felperes keresetét nem a Csjt. 27. §-a, hanem csak a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján bírálta el, és csak azt vizsgálta, hogy a dologi jogi szabályok alapján a felperes a perbeli ingatlanban szerezhette-e tulajdonjogot. Ennek eldöntésénél abból indult ki, hogy az ingatlan-nyilvántartás az alperes egyedüli tulajdonjogát tünteti fel, vagyis a közhitelesség vélelmében foglaltakkal szemben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az alperesi szerzés mellett az ingatlanban ő is tulajdonjogot szerzett. Miután tulajdonjogot csak tulajdonostól lehet szerezni, ezért a másodfokú bíróság az 1992. február 20-án kelt szerződés tartalmából indult ki, amely szerint az alperes egyedüli vevő volt, a felperes a szerződésben vevőként nem szerepelt, a szerződés a felperest kezesként tünteti fel. Ezen a címen pedig a felperes tulajdonjog szerzése iránti keresete alaptalan.

Mindezek mellett rámutatott arra, hogy a felperes a szerződés érvényességét ez ideig nem kérdőjelezte meg.

Kiemelte azt is, hogy a bérlakás eredeti, és egyedüli bérlője az alperes édesanyja volt, aki az alperesnek bérlőtársi jogot, és így lehetőséget biztosított arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát vétel

címén egyedül szerezzé meg. Az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére a felperes nem, csak az alperes szerzett jogot.

A felperesnek az 1/2 tulajdoni hányad megszerzésére vonatkozó keresete - figyelemmel arra, hogy a bérleti jognak vagyoni értéke van - még akkor sem lehetne alapos, ha egyébként bizonyítást nyert volna az, hogy a tulajdonjog megszerzésével járó költségeket a volt házaspár a közös vagyomból fizették ki. Az alperesi különvagyont - a bérleti jog ellenértéke - és az esetleges közös fizetések az alvagyontok vegyülésének az eredménye a felek közötti azonos tulajdoni hányad megállapítására nem adhattak volna alapot.

Mivel a másodfokú bíróság a jogvitát a dologi jog, és a tulajdonjog megszerzésére alapot adó szerződés tartalma alapján bírálta el, nem vizsgálhatta azt, hogy a felperesnek van-e, lehet-e és milyen összegre lehet olyan pénzkövetelése, amit az esetleges közös kifizetésekből az alperestől kérhet. Ez az igény pedig csak egy házastársi közös vagyon megosztása iránti perben a Csjt. 27. §-a alapján érvényesíthető.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet sérti a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdését, a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdését, valamint a 207. §-ának (4) bekezdését, és ellentétes a Legfelsőbb Bíróság BH 1983/282., 1988/101., PJD X. 313., PJD XI. 272., BH 1992/465., BH 1991/21. és BH 1994/487. szám alatt közzétett eseti döntéseiben kifejtettekkel is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a jogerős ítélet hatályban tartására, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, valamint az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos, a per érdemi elbírálásához szükséges adatok azonban nem állnak rendelkezésre.

I.1. Részben iratellenes, részben pedig téves a másodfokú bíróságnak az a jogi okfejtése, hogy egyrészt a felperes a keresetében egymástól „eltérő”: vagyonközösségi és tulajdoni igényt is érvényesített, másrészt a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint az alperessel szembeni igénye kizárólag a tulajdonjogának a megállapítására irányult, ezért a felek jogvitájának az elbírálására a Csjt. 27. §-a nem, hanem csak a Ptk. 116. §-a lenne az irányadó.

A Pp. 3. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanis a bíróság a fél által előadott kérelmeket és jognyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

Az első- és a másodfokú eljárásban a felperes keresetének tárgya egyaránt az általa érvényesíteni kívánt ún. ingatlan-nyilvántartási (telekkönyvi) igény volt, a tartalma az alperes annak tűrésére való kötelezésére irányult, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül, tehát törvénytől fogva megszerzett tulajdonjogát a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse, a tulajdonszerzésének a törvényi alapját pedig a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti házastársi közös szerzés jogcímében jelölte meg.

A kereset tárgyának, tartalmának és az annak alapjául szolgáló jogcímnek ez a különbözősége viszont nem ad alapot olyan jogi következtetésre, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli házastársi közös szerzésre alapított ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni) igény érvényesítése kétféle, „egymástól eltérő: vagyonközösségi és tulajdoni igény” érvényesítését jelentené. A felperes által hivatkozott két törvényhely: a Csjt. 27. §-ának (1) és a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése ugyanis - az alperes helyes felülvizsgálati érvelése szerint - nem egymással ellentétes, hanem egymást kiegészítő rendelkezést tartalmaz.

A Legfelsőbb Bíróság - ennek megfelelően - számos eseti döntésében rámutatott már arra, hogy a Ptk. 116. §-ának (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását csak akkor tanúsítja hitelesen, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A házastársak egymás közötti (belső) jogviszonyára irányadó Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti házastársi vagyonközösség jogcímén történő tulajdonszerzés pedig nem a bíróság ítéletével vagy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, hanem a törvény rendelkezése alapján (BH 1983/7/282., PJD. X. 313. és BH 1988/4/101., PJD XI. 272., CDT 47.).

Tévesen járt el tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor a kereset jogcímének az elbírálását a fentiekkel ellentétes jogi álláspontja miatt mellőzte.

2. A házastársi közös vagyon megosztása az egyes alvagyonok állagának és értékének megállapítását, valamint a megtérítési igények rendezését egyaránt feltételezi. Ebből következőn a közös vagyon megosztása iránt indított perben a bíróság határozatának a közös vagyon egészére ki kell terjednie és az ilyen perben rendszerint valamennyi vagyoni jogi igényt egységesen és véglegesen kell elbírálnia (P.törv.II.20.253/1977. - BH 1978/1/26., PJD VIII. 248.). A vagyoni igények ennek megfelelő rendezéséhez viszont - a másodfokú bíróság helyes indokai szerint - a vagyonmérleg felállítása nélkülözhetetlen.

Az egységes vagyoni rendezés követelménye alól azonban maga a Csjt. és a bírói gyakorlat is több kivételt létesít, és - ennek megfelelően - a házassági vagyoni jogi igény, illetve házassági vagyoni per fogalmát az ítélkezési gyakorlat tágran értelmezi: ebbe a körbe tartoznak a házastársi közös vagyon megosztására és a különvagyon tárgyak kiadására irányuló igények (31. § (2)-(3) bek.), valamint a közös vagy különvagyon szerzésre alapított tulajdonjog megállapítására, a házastársi lakáshasználat rendezésére (31/B.§), a házassági vagyoni szerződéssel kapcsolatos jogvitára (27. § (2) bek.), és a házastársi tartásra (32. § (3) bek.) vonatkozó igények is.

Nincs akadálya ezért - többek között - annak, hogy a házastársak valamelyike az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdoni vagy többlet-tulajdoni hányad megállapítása iránti igényét a közös tulajdon megszüntetésére és az egyéb közös vagyon megosztására irányuló igény előterjesztésének a hiányában is érvényesíthesse, sőt az ilyen igény - a közös vagyon megosztására irányuló igénnyel ellentétben - nem csak az életközösség megszűnése után, hanem annak fennállása alatt is érvényesíthető.

A fenti 1. pontban kifejtettek ellenére is helyesen járt el tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor - a házastársi közös vagyon megosztására és a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset vagy viszontkereset hiányában - a közös vagyoni igények valamennyi vagyoni igényre kiterjedő egységes rendezését és ennek érdekében a vagyonmérleg felállítását mellőzte.

II.1. A kereset alapjául szolgáló jogcím elbírálásának a hiánya miatt tévesen foglalt állást a másodfokú bíróság abban, hogy az ingatlan-nyilvántartás - Ptk. 116. §-ának (2) bekezdése szerinti - közhitelességének vélelmével szemben a felperest terhelte a perben annak a bizonyítása, hogy az alperesi szerzés mellett az ingatlanban ő maga is tulajdonjogot szerzett, és ezért részben tévesen, részben pedig megalapozatlanul jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felperes keresete alaptalan azért, mert az alperes az adásvételi szerződést egyedüli vevőként kötötte meg, abban a felperes csak kezesként vett részt, ezen a címen pedig tulajdonjog nem szerezhető.

A felperes ugyanis a tulajdonszerzésének jogcímét - a már kifejtettek szerint - nem az adásvételi szerződés személyi biztosítékaul szolgáló - Ptk. 272. §-ának (1) bekezdése szerinti - kezesi minőségére, hanem az alperesnek a perbeli lakásra vonatkozóan az életközösség ideje alatt megkötött visszterhes jellegű adásvételi szerződésbeli vevői pozíciójára alapította.

A házastársi közös vagyon Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti vétele pedig - a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában - az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének az elvével szemben is érvényesül, és a közös vagyoni jelleg mellett szól akkor is, ha az egyik házastársnak az életközösség tartama alatt megszerzett tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás - pl. ingatlan-nyilvántartás - tanúsítja, sőt akkor is, ha az együttélés alatt megvásárolt ingatlanon az egyik házaspár tulajdonjogot, a másik pedig csupán hasznélvezeti jogot szerzett. Az utóbbi esetben nem állapítható meg a hasznélvezeti jogosult házastársnak a tulajdoni részesedésről való lemondása sem önmagában abból, hogy a házastársak ilyen módon kérték az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést (BH 1991/1/21., BH 1994/9/487.). A házastárs dologi hatályú tulajdonszerzéséhez ugyanakkor nem szükséges az, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló szerződés megkötésében részt vegyen (BH 1992/7/465.).

Nem zárhatja ki ezért a házastársi közös tulajdonszerzést az sem, ha a házastársak által közösen megkötött adásvételi szerződésben az egyik házastárs nem vevőként, hanem kezesként vesz részt. Ilyen esetben ugyanis a kezes házastárs - ingatan-nyilvántartáson kívüli - tulajdonszerzése nem a saját, hanem a szerződésben vevőként szereplő házastárs szerződésbeli pozícióján alapul, amely a házastársak egymás közötti (belső) jogviszonyában mindkét házastársra nézve kötelelem-keletkeztető ténynek minősül. Önmagában abból viszont, hogy az egyedüli vevő házastárs külső jogviszonybeli tulajdonszerzése mindkét házastárs belső jogviszonybeli egymás közt egyenlő arányú tulajdonszerzését eredményezi - a másodfokú bíróság téves indokaival szemben - nem következik az, hogy a szerződésben kezesként részt vevő házastárs (jelen esetben a felperes) egyrészt a tulajdonjogát nem tulajdonostól szerezné, másrészt a házastársi közös szerzésen alapuló tulajdoni igényének a vevő házastárssal szembeni érvényesítése az adásvételi szerződés külső jogviszonybeli érvénytelenségének a megállapítását feltételezné.

2. A közös vagyon törvényes vétele megdönthető a vitás vagyontárgy különvagyoni jellegének, tehát - egyebek mellett - annak a bizonyításával, hogy a szerzésre - olyan időpontban, olyan jogcímen, illetőleg olyan vagyon felhasználásával került sor, amelyre tekintettel az adott vagyontárgy az arra hivatkozó házastárs 28. § (1) bekezdésnek a)-d) pontjai szerinti különvagyonához tartozik, vagy - a szerzésre vegyült alvagyonok: részben közös, részben pedig különvagyonok felhasználásával került sor, és erre tekintettel a közös szerzés nem egyenlő arányú. A törvényes vételekkel szemben viszont a bizonyítás a Pp. 3. § (5) bekezdése szerint a saját különvagyon, illetőleg a számára kedvezőbb arányú szerzés tényét állító házaspár, tehát a perbeli esetben az alperest terheli.

A hivatkozott anyagi jogi és eljárásjogi szabályokat sértő módon járt el tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor az ingatlan alvagyoni jellegére vonatkozó elsőfokú ítéleti ténymegállapítás felülbírálatát - a fentiektől eltérő jogi álláspontja miatt - mellőzte.

III. Az alperes az érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a perbeli lakás teljes egészében a különvagyonához tartozik azért, mert annak bérleti jogát az édesanyja a saját szülei családi házának az elcserélése útján szerezte meg, a saját bérlőtársi jogviszonyát pedig az édesanyja biztosította a számára, aki a vételi jogával a saját személyében nem élt ugyan, de a kedvezményes vételárat kizárólag az ő részére juttatott ajándékként - teljes egészben - tehát az előtörlesztés, a havi vételárrészletek és az összegszegű rendkívüli törlesztés összegét is beleértve - a saját pénzeszközeiből egyenlítette ki.

1. Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a vagyon és - ebből következően - a házastársi közös és a különvagyonok tárgya és köre szélesebb fogalom a tulajdonjog polgári jogi értelemben vett tárgyánál, mert az említett alvagyonokba a birtokba vehető (ingó és ingatlan) dolgokon felül a vagyoni értékű jogok és követelések, valamint a vagyoni tárgyú kötelezettségek és tartozások is beletartoznak

Bizonyítást nyert a perben az, hogy a perbeli lakásingatlan a vételt megelőzően a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló - perbeli időszakban hatályos - 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: L.R.) 65. §-a és a R. végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM számú rendelet (a továbbiakban: L.Vhr.) 29. §-ának (1)-(2) bekezdése szerint előbb az alperes édesanyjának az önálló bérletét, majd az alperes és édesanyja mint bérlőtársak közös bérletét képezte, és abban a felperes a L.Vhr. 29. §-ának (4) bekezdése alapján nem vált, de nem is válhatott volna bérlőtárssá, még akkor sem, ha a lakásba a felek házasságkötését követően beköltözött volna. Ennek a lehetőségét ugyanis az alperes édesanyja bérlői, illetve bérlőtársi jogviszonya fennállásának a ténye R. 65. §-a, valamint az L.Vhr. 18. §-ának (1)-(3) és 29. §-ának (1)-(2) bekezdése kizárta.

Ebből következik, hogy a perbeli lakás a házastársak egymás közötti (belső) jogviszonyára irányadó Csjt. szabályai szerint a 31/C. §-ának (3) bekezdése alapján az alperes ún. önálló bérletének minősült. Az önálló bérlet pedig olyan sajátos családjogi kategória, amely a házastársak egymás közötti jogviszonyában juttatja kifejezésre a lakáshoz fűződő jogi helyzetüket, függetlenül attól, hogy a bérbeadóval szemben a lakásügyi szabályok alapján bérlőtársnak minősülnek-e vagy sem (BH 1991/317., BH 2001/18.).

A házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában tehát nemcsak az a lakás minősülhet a házastárs önálló bérletének, amelynek a lakásbérleti szerződés alapján ő az egyedüli bérlője, hanem az is, amelynek a külső jogviszonyban - az 1994. január 1. napját megelőzően hatályos - L.R. 15. §-ának (2) és (3) bekezdése, és a L.Vhr. 29. §-ának (4) bekezdése alapján a házastársak a bérlőtársai. Eszerint pedig önálló bérletnek kell tekinteni a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában - többek között - azt a lakást, amelyet a házassági életközösség ideje alatt, de kizárólag az egyikőjük személyéhez kapcsolódóan, illetve csak az egyik félnek nyújtott vagyoni juttatásként szereztek meg, így például azt a lakást, amelyhez a bérlő halála vagy lemondása folytán egyik fél hozzátartozói kapcsolatára tekintettel jutottak hozzá (BH 1991/2/66. - CDT 211., BH 1991/9/351. és 1999/351.).

Az állami, tanácsi, illetve önkormányzati bérlakásokon fennálló bérleti jog ugyanakkor vagyoni értékű jognak minősül, és az ítélkezési gyakorlat szerint az önálló bérlet, mint vagyoni értékű jog az önálló bérlő házastárs Csjt. 28. §-ának (1) bekezdése szerinti különvagyonához tartozik (pl. 28. § (1) bek. a) pontra: EBH 1999/1/23.).

Helyes tehát a másodfokú bíráságnak az a jogi következtetése, hogy a lakás bérleti jogviszonya, mint vagyoni értékű jog az alperes különvagyonához tartozott, ezért a felperes az ingatlan 1/2 részzel illetőségére vonatkozó tulajdonjogot akkor sem szerezhetett volna, ha a keresete - annak jogalapját tekintve - egyébként alapos lenne.

2. Az ingatlan 1/2 hányadára irányuló tulajdoni igény érvényesítése viszont - mint több a kevesebbet - magában foglalja az 1/2 arányúnál alacsonyabb tulajdoni hányadra irányuló igényt is, ezért nem lett volna mellőzhető annak az érdemi elbírálása, hogy egyrészt az alperes különvagyonához tartozó önálló bérleti jog értéke az ingatlan vételkori tényleges forgalmi értékének hány százalékát tette ki, másrészt a kedvezményes vételárat, és ezen belül az előtörlesztés, a havi részletek, valamint az egy összegű rendkívüli törlesztés összegét az alperes édesanyja vagy a felek közös vagyona viselte, és ehhez képest a vétel során biztosított jogszabályi kedvezmények melyik alvagyont gazdagították. Vizsgálni kellett volna, hogy mindezekre tekintettel a lakás teljes egészében az alperes különvagyonához vagy legalább részben a peres felek közös vagyonához tartozik, illetőleg a kedvezményes vételár kifizetéséhez történt közös vagyoni hozzájárulás esetleges jelentéktelen összege folytán a felperes nem tulajdoni, hanem - az egyéb feltételek meglétében - csak a közös vagyon megosztása során érvényesíthető megtérítési igénnyel léphet fel az alperessel szemben.

a./ Az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló - a vételkor hatályos - 32/1969.(IX. 30.) Korm. számú rendelet (a továbbiakban: R.) 5. §-ának (1) bekezdése az elidegenítésre kerülő házingatlan megvásárlására - az a)-c) pontokban meghatározott sorrendben - elsősorban a bentlakókat, többek között a bérlőt és bérlőtársat, valamint a bérlő leszármazottját jogosította fel. A R. végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM számú együttes rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 7. §-a (1) bekezdésének a) pontja ugyanakkor úgy rendelkezett, hogy ha a házingatlant a R. 5. §-ának (1) és (3) bekezdésében említett magánszemélyek (a továbbiakban együtt: a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személyek) vásárolják meg, a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének öröklakásnál a 30 %-a. A (4) bekezdése kimondta, hogy a tanács végrehajtó bizottsága által elidegenítésre kijelölt házingatlan esetében a vételárnak az (1), illetőleg a (3) bekezdés szerint kiszámított összege - a végrehajtó bizottság hozzájárulása alapján - 10%-kal csökkenthető, illetőleg növelhető. Az (5) bekezdés szerint a vételárat az (1)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezések alapján az elidegenítéssel megbízott szerv állapítja meg, és ennek során - a (6) bekezdés szerint - a helyi forgalmi értéket az állami ingatlanközvetítő vállalattal (szervvel) kell megbecsültetni, a Vhr. 8. §-ának (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy ha a bérlő a házingatlannal kapcsolatban a saját költségén a forgalmi értéket növelő olyan munkát végzett, amelynek a költségei részére nem, vagy csak részben térültek meg, a munkákat - a bérlő igazoltása alapján - a forgalmi érték megállapításakor teljes egészében, illetőleg a meg nem térült rész arányában figyelmen kívül kell hagyni.

Az idézett jogszabályhelyek szövegéből viszont az következik, hogy az önkormányzati bérlakásban bennlakó bérlő részére biztosított vételárkedvezmény összege a bérlő - lakás megvásárlása folytán megszűnő - bérleti jogviszonyának a „quasi ellenértékét” képezte, ez az ellenérték azonban nem a bérleti jogviszony „tényleges forgalmi értékével”, hanem az önkormányzat, mint eladó által a bennlakó és az elővásárlási jogát ténylegesen gyakorló bérlő részére biztosított vételárkedvezmény összegével volt azonos (Pfv.II.22.038/2008/4.). A vételárkedvezmény összege pedig az öröklakás helyi forgalmi értékének főszabály szerint a 70 %-a volt ugyan, de a vételár összege a tanács végrehajtó bizottsága által elidegenítésre kijelölt házingatlan esetében - a végrehajtó bizottság hozzájárulása alapján - 10 %-kal csökkenthető, illetőleg növelhető volt.

Ennek a további következménye az, hogy az egyik házastárs önálló bérletének az életközösség ideje alatt történő megvásárlása esetén a vételárengedmény összege a Csjt. 28. §-a (1) bekezdésének a)-b) és d) pontja értelmében főszabály szerint az önálló bérlő házastárs (házasságkötéskor meglévő, életközösség ideje alatt ajándékozás

útján szerzett vagy öröklött öröklés útján szerzett vagy az említett különvagyonok értékén szerzett) különvagyonának minősül.

Ennek megfelelően a lakásingatlan vételkori helyi forgalmi értékének a bérlő részére biztosított vételárengedménnyel arányos tulajdoni hányada (a Vhr. főszabálya szerint tehát a 70/100 részesíletősége) az önálló bérlet értékén szerzett alperesi különvagyonnak minősül.

b./ Az alperes ugyanakkor a perbeli lakás tulajdonjogát nem a bérlőtársi jogviszonya ellenében, hanem az említett jogviszonyán alapuló vételi (elővásárlási) jogának a gyakorlása útján, adásvétel jogcímén, kedvezményes vételár fejében szerezte meg.

Ebből következik, hogy az alapvetően alperesi különvagyonon jellegű perbeli ingatlannak az önálló bérlet helyébe lépett tulajdoni hányadát meghaladó (a Vhr. főszabálya szerint 30/100 részesíletősége) része olyan arányban minősül a felek közös, illetve az alperes különvagyonának, amilyen mértékben az egyes alvagyonok a kedvezményes vételár kifizetéséhez hozzájárultak, kivéve, ha a közös vagyonon hozzájárulás esetleges jelentéktelen összege nem a Csjt. 27. §-a szerinti tulajdoni, hanem csak a közös vagyon megosztása során érvényesíthető Csjt. 31. §-ának (2) bekezdése szerinti kötelmi jelegű megtérítési igényt alapoz meg.

Az egyes alvagyonok kedvezményes vételár kifizetéséhez történt hozzájárulási arányának a meghatározása körében ugyanakkor jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy a R. 8. §-ának (1)-(3) bekezdése kimondta, hogy a házingatlanok magánszemélyek részére a vételárnak egy összegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében idegeníthetők el és részletfizetés esetében a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor kell megfizetni, a vételárhátralékot pedig - évi 3%-os kamat mellett - főszabály szerint 25 év alatt fizethetik meg, míg a vételárnak egy összegben, illetőleg a vételárhátraléknak az előírtnál rövidebb törlesztési idő alatt történő kiegyenlítése esetén a vevőt árengedmény illeti meg, amelynek mértékét a Vhr. 11. §-ának (2) bekezdése a vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a mindenkor fennálló hátralékból annyiszor 1%-ban határozta meg, ahány évvel korábban fizeti ki azt a vevő.

A Csjt. 27. §-ának (1) bekezdésében, valamint a 28. §-a (1) bekezdésének b) és d) pontjában foglaltakból pedig az következik, hogy az ingatlan vételkori forgalmi értékének a vételár egy összegű kifizetésére tekintettel nyújtott árengedménnyel arányos része akkor és annyiban minősül - a volt házastársak közös vagy valamelyik házastárs különvagyonának az értékén szerzett - közös, illetve különvagyonnak, ha és amennyiben a kedvezményes és árengedménnyel is csökkentett vételár kifizetéséhez az említett

alvagyonok ténylegesen hozzájárultak (Pfv.II.22.313/1997., Pfv.II.21.667/2003., Pfv.II.22.038/2008/4.),

A kifejtettek miatt a felek jogvitájának a megalapozott elbíráláshoz - az alperes erre irányuló indítványa esetén - be kell szerezni az önkormányzattól az illetékes tanács végrehajtó bizottságának a perbeli lakás elidegenítésével kapcsolatos, továbbá a lakás értékesítésével megbízott szervnek a helyi forgalmi érték megállapítására, valamint a vételárhátraléknak az egy összegben és a lejárat előtti kifizetése folytán biztosított árendedmény összegére vonatkozó iratait és az alperesnek, illetve édesanyjának megtett eladási ajánlatát. Ezen okiratok adatai, illetőleg - amennyiben az alperes az iratok beszerzésére irányuló indítványt nem terjeszt elő vagy az iratok már nem lelhetők fel - a fentebb idézett jogszabályhelyek tartalma alapján kell meghatározni az alperes önálló bérleti jogának a helyébe lépett, és ezért az alperesi különvagyonhoz tartozó ingatlanhányad mértékét.

Ezt követően az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás adatainak a bérleti jog és a tulajdonjog megszerzésének az előzményeivel, körülményeivel, valamint a felek ezt követően tanúsított magatartásával történő egybevetése alapján kell állást foglalni abban, hogy egyrészt a 24.000 forintos vételárelőleget és az 1992. február 20-tól 1993. december 31-ig teljesített havi 832 forintos részleteket, másrészt a 104.064 forintos egy összegű vételárhátralékot az alperes édesanyja vagy a felek közös vagyona viselte, és mindezekhez képest az árendedmény összege a vételkori forgalmi érték megszerzéséhez való közös, vagy alperesi különvagyonhoz hozzájárulásnak minősül.

A felek személyes meghallgatása útján tisztázni kell a bérleti jog megszerzésének időpontját és ellenértékét, a lakás vételt követő használatára vonatkozóan létrejött megállapodás tartalmát, a peres felek perbeli ingatlan megvételekori jövedelmi viszonyait, az általuk közösen folytatott építkezés hozzávetőleges költségét, valamint a felperes kezességvállalásának okát, és értékelni kell a bizonyítékok körében - egyebek mellett - azt is, hogy a már becsatolt és a még beszerzendő okiratok kinek a kézírásával kerültek kitöltésre, továbbá, hogy a vételárhátralék havi részleteinek összege lényegesen meghaladta-e a lakás korábbi bérleti díjának az összegét. A tanúvallomások értékelése körében ugyanakkor jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy az elsőfokú bíróság által kiemelt ellentmondások - az időmúlásra is figyelemmel - a lényeges tények vonatkozásában melyik fél előadásának életszerűségét támasztják alá, illetve cáfolják.

Csak a fentebb részletezett - kisebb terjedelmű - bizonyítás lefolytatása után lesz a másodfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a felek jogvitájában érdemben megalapozottan döntsön.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 252. § (4) bekezdése alapján a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét és a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket csupán megállapította, mert annak viseléséről a másodfokú bíróság a megismételt eljárásban dönt.

Budapest, 2010. április 27.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő