

A Fővárosi Ítéltábla dr. Vavró Hajnal ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, az Andrási Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Andrási László ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. május 23. napján meghozott 20.P.26.916/2008/32. számú ítélete ellen az alperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000 (Kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 824.000 (Nyolcszázhuszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 1983 májusától 2008 nyaráig élettársak voltak, kapcsolatukból két ma már nagykorú gyermekük született. Az 1984. augusztus 2-án hozott kijelölő határozat alapján az alperes 1984. augusztus 22-én átmeneti jelleggel lakásbérleti szerződést kötött a **b.-i M.** utca 10-12. fszt. 7. szám alatti egyszobás lakásra. A szerződéskötés után a lakásba beköltöztek a felek és az alperes korábbi házasságából született gyermeke. Ebbe a lakásba született a felek további két közös gyermeke. A **b.-i Osztály** az 1989. március 13-ai határozatával az alperes mint bérlő, és a felperes mint bérlőtárs részére kiutalta a lakást (továbbiakban: perbeli ingatlan), amely alapján 1989. április 5-én határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés jött létre.

1994-ben az önkormányzat felajánlotta megvételre a perbeli ingatlant a felek részére. Az 1994. június 29-én kötött adásvételi szerződéssel az alperes megvásárolta a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, a felperes az elővásárlási jogáról az alperes javára lemondott, és haszonélvezeti jogot vásárolt a perbeli ingatlanra. A szerződés alapján az alperes tulajdonjogát és a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A szerződéskötéskor a 42.240 forint vételárelőleget a felek élettársi közös vagyonból teljesítették, a fennmaradó vételárat közös vagyonból havi részletekben kifizették.

A felperes 2002-ben a haszonélvezeti jogáról lemondott, bejegyzett jogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték. A szerződéskötést az indokolta, hogy az alperes házasságából született gyermeke kölcsönt kívánt felvenni és ehhez tehermentes ingatlanra volt szükség.

Az alperes 2000-es évek elején öröklés jogcímén megszerzett ingatlanilletőségét a 2005. október 4-én kötött szerződéssel 333.250 forint vételárért eladta.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi vagyonszövetség jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan ? tulajdoni illetőségét. Ténybeli előadása szerint az élettársi kapcsolat alatt kijelölés folytán az élettársak a perbeli ingatlan bérlőivé váltak. A bérleti szerződésben szerződő félként a felperes is szerepelt, megbízásából a szerződést élettársa írta alá, amelyet a

bérbeadó tudomásul vett. Az ingatlan vételárát közös vagyomból egyenlítették ki. Azt a körülményt, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogát, a felperes a haszonélvezeti jogát szerezte meg, nem értékelhető kiterjesztően akként, hogy a felperes a tulajdonjogáról lemondott. A haszonélvezeti jogról lemondó 2002. évi nyilatkozatot az alperes fia érdekében tette, ekkor az alperes fia az eladó önkormányzat részére, az akkor még fennálló vételárát kiegyenlítette, melyet ajándéknak szánt a felek részére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a lakásbérleti szerződés megkötésekor a felperes nem volt bérlőtárs, mert az írásbeliséghez kötött szerződést nem írta alá. Elővásárlási joggal tehát a vételkor nem rendelkezett. Nem kívánta a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezni, arra figyelemmel részesült haszonélvezeti jogban, hogy az ingatlanban biztonságban érezze magát.

Vitatta az élettársak szerzési arányát arra hivatkozással, hogy a felperes csak jövedelme egy részét vonta be a közös gazdálkodásba. A szerzési arányt 30-70%-ban jelölte meg az alperesre kedvezőbben. Fia részéről nem történt ajándékozás, a még fennálló vételárát annak ellentételezéseként egyenlítette ki, hogy az alperes 300.000 forint értékű ingatlanajándékot nyújtott a részére.

Az alperes álláspontja szerint legfeljebb 3/10 az a tulajdoni hányad, amely az élettársi vagyonszösség része tekintettel arra is, hogy az adásvétel során biztosított vételárkedvezmény az egyedüli bérlő alperes különvagyona.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére árverési értékesítés elrendelésével.

A felperes a közös tulajdon megszüntetését az alperes által kért módon nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli ingatlan ? tulajdoni illetőségét élettársi vagyonszösség jogcímén a felperes megszerezte, így az alperes nevén álló tulajdoni illetőség ? részre módosul. Rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről a fenti jogváltozás bejegyzése érdekében. Az ingatlan közös tulajdonát megszüntette, elrendelte az árverési értékesítést. A legkisebb árverési vételárát 10.300.000 forintban határozta meg, amelyből a feleket személyenként 5.150.000 forint illeti, míg a magasabb árverési vételárból azonos arányban részesülnek.

Az alperest 325.000 forint + áfa perköltség megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a le nem rótt 309.000 forint kereseti és ugyancsak 309.000 forint viszontkereseti illetéket, valamint a 107.600 forint állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 685/A. §-ára, az 578/G. §-ára és a Pp. 164. § (1) bekezdésére hivatkozással elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az 1989-ben kötött lakásbérleti szerződés alapján rendelkezik-e az alperes különvagyoni tulajdoni hányaddal a perbeli ingatlanban.

A kiutaló határozat szerint a lakás bérlői a peres felek voltak, a bérleti szerződésben a felperes bérlőtársként szerepel. A lakásbérleti szerződésre a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezései voltak irányadók. Ennek 45. § (1) bekezdése a lakásbérleti szerződések írásbeliséget kötött ki. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem releváns, hogy a bérleti szerződést 1989-ben a felperes személyesen nem írta alá, mert a szerződésből kitűnik, hogy helyette az aláíró az alperes volt. A szerződéskötéskor nyilván rendelkezésre állt olyan meghatalmazás, amely alapján az alperes jogosult volt a szerződés aláírására a felperes helyett. Ilyen meghatalmazás hiányában a bérbeadó nem köthette volna meg a szerződést. Ebből következően a felperes mint bérlőtárs az adásvételre a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult volt. Utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés c) pontja alapján bérlőtársi jogviszony hiányában is megillette volna a felperest az elővásárlási

jog. Erről az adásvételi szerződés 18. pontjában a felperes nyilatkozott, sőt arról lemondott az alperes javára, aki ennek folytán szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonát. Ebből következően az alperes alaptalanul érvelt azzal, hogy a jogszabályon alapuló kedvezmény kizárólag javára számolható el. A vételárkedvezmény a volt élettársakat közösen illette meg.

A felperes sem az adásvételi szerződésben, sem a külön nyilatkozatában nem mondott le kifejezetten a tulajdonjogáról, a lemondó nyilatkozat a Ptk. 207. § (4) bekezdése szerint kiterjesztően nem értelmezhető. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint önmagában az a tény, hogy az egyik fél javára tulajdonjog, a másik fél javára haszonélvezeti jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, még nem jelenti azt, hogy a haszonélvező a tulajdonjogáról lemondana.

Mindezek alapján a perbeli ingatlan a volt élettársak közös vagyona.

A feltárt bizonyítás anyaga alapján az élettársak szerzési aránya azonos mértékű. Nem volt vitás, hogy az egyösszegű ingatlanvételt és a vételárrészleteket az együttélés alatt közös vagyonból egyenlítették ki. Az alperes fia részéről kifizetett egyösszegű vételár a felperes személyes előadását alátámasztó **B.S.V.** vallomása szerint az élettársaknak nyújtott közös ajándék volt. Az alperes állításával szemben az általa hivatkozott ingatlanajándékozás 2001 augusztusában történt, míg a vételár kifizetésére 2002 őszén került sor. Az alperes nem bizonyította, hogy a vételár egy részét különvagyonából fedezte az életközösség fennállása alatt.

A perbeli ingatlan természetben nem osztható meg, a felek egyike sem vállalta teljesítőképesség hiányában a másik tulajdoni hányadának magához váltását. Mindketten az ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetését kérték, a szakvéleményben meghatározott 10.300.000 forint bekölthető forgalmi érték alapján. Az elsőfokú bíróság erre tekintettel a Ptk. 147. §-a, 148. § (3) bekezdése és a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést.

Elsődleges fellebbezési kérelmében a tulajdonjog megállapítása iránti kereset teljes elutasítását és ennek sikeressége esetén a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelem elutasítását kérte. Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes tulajdoni hányadának 3/20 részre történő leszállítását, és annak megállapítását kérte, hogy a felperest a legkisebb, 10.300.000 forintos árverési vételárból a tulajdoni hányadához igazodó 1.545.000 forint árverési vételár illeti meg, míg a magasabb árverési vételárból a felek a tulajdoni hányadaiknak megfelelő 3/20, illetve 17/20 arányban részesednek.

Az elsőfokú ítélet helybenhagyása esetén harmadlagosan kérte a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását, a felperest megillető perköltség összegének mérséklését.

Indokai szerint 1989. április 5-én a tanácsi bérlakásra mint egyedüli bérlő kötött határozatlan időre bérleti szerződést, a felperes ezt követően sem vált bérlőtárssá. Kétségtelen, hogy a bérleti szerződés 2. pontja a felperest is megjelöli mint bérlőtársat, a szerződést azonban csak az alperes írta alá a felperesre vonatkozó névaláírás helyén is. A lakásnak az élettársak részére történő kiutalása bérlőtársi jogviszonyt nem keletkeztet, mert a lakásbérleti szerződést csak az alperes kötötte meg. Ilyen esetben általánosságban nem mondható ki, hogy a kiutaló határozat alapján létrejön a lakásbérleti jogviszony a lakásbérleti szerződés tényleges aláírása nélkül. Az alperes nem rendelkezett a felperes részéről adott és elfogadott meghatalmazással a lakásbérleti szerződés aláírására. Ebből következően a lakásbérleti jogviszony a házkezelőség és az alperes között jött létre.

Az R. és a végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) szabályozásából következik, hogy a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A lakásbérleti szerződést a tanácsi bérlakásra az arra jogosult szerv által kijelölt bérlővel a kijelölésnek megfelelő tartalommal lehet megkötöni. A szerződést írásba kell foglalni. A Ptk.-nak a lakásbérleti szerződés megkötése idejében hatályos 217. §-a kimondta, hogy a jogszabály a szerződésre megszabott alakot szabhat. Az alakítás megsértésével kötött szerződés a jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában semmis. Az akkor hatályos Ptk. 223. §-a akként rendelkezett, hogy a meghatalmazáshoz is olyan alakszerűségek szükségesek, amilyeneket a jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír. Ebből következően a lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni. A felperes vonatkozásában bérleti jogviszony nem jött létre, mert nem kötött írásbeli bérleti szerződést a per tárgyát képező ingatlanra. Az aláírásra adott meghatalmazás a Ptk. 223. §-a alapján csak annak írásba foglalása esetén lenne érvényes. A felperes az írásba foglalt meghatalmazásra a per alatt nem hivatkozott, annak ténye soha fel nem merült, és ennek léte a földhivatali adatokból sem állapítható meg. Ebből pedig egyértelmű, hogy a felperes nem adott írásbeli meghatalmazást a lakásbérleti szerződés helyette és nevében történő aláírására. Ehhez képest a perbeli ingatlan egyedüli bérlője az alperes volt, így kizárólag őt illette meg a vételi jog és a vételárkedvezmény.

A Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése határozta meg, hogy a házingatlan megvásárlására az abban bentlakók milyen sorrendben jogosultak. A Korm. rendelet végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontjából következően a 70%-os vételárkedvezmény az alperest illeti meg. Ezzel összhangban tartalmazza az eladási ajánlat, hogy a lakás vételára a forgalmi érték 30%-a, azaz 422.400 forint. Így a teljes ingatlan 7/10 tulajdoni hányada az alperes különvagyonra, amely álláspontját az ítélkezési gyakorlat is igazolja. Utalt a BH2005. 432., illetve a BH1992. 3. szám alatt közzétett határozatokban kifejtett szempontokra, amelyekre figyelemmel a fennmaradó hátralékos vételár fizetési kötelezettsége is az alperes saját tartozásának minősül. A felperes csak a közösen megfizetett vételár törlesztés fele részének megtérítését követelheti az elévülési időn belül.

Az ítélőtábla ettől eltérő álláspontja esetén arra hivatkozott, hogy az ingatlan 70%-a, tehát a kedvezmény mértéke az alperes különvagyonra, míg a fennmaradó 30% az élettársi közös vagyon része, amely tulajdoni hányadokban kifejezve a felperes javára 3/20 rész, amennyiben az ítélőtábla megállapítása szerint a hátralékos vételár fedezete teljes egészében a közös vagyon volt. Ugyanakkor bizonyított, hogy fia az alperes által nyújtott ingatlanajándékra figyelemmel teljesítette a hátralékos vételárrészt, ezért az ennek megfelelő tulajdoni hányad is az alperes különvagyonának minősül.

A bizonyítás szabálya, a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az alperes a lakásbérleti szerződés megkötésekor meghatalmazottjaként járt el. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok önkényes és okszerűtlen mérlegelésével állapította meg, hogy az ingatlan az élettársak vagyonszösszegének része, a felek azonos arányú közös tulajdona, ezzel pedig megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárási szabályt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság érdemi döntése, ténybeli és jogi okfejtése helytálló. Megalapozott, a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelő értékelésén alapuló megállapítás, hogy a perbeli ingatlan az élettársak azonos arányú közös tulajdona, amelynek megszüntetéséről az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával döntött.

A fellebbezési érvelésre figyelemmel az ítélet tábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az élettársak és a lakásügyi hatóság közötti külső jogviszonyban a felek eleve bérlőtársaként kötöttek-e bérleti szerződést, vagy a lakásbérleti jogviszony kizárólag a bérbeadó és az alperes között jött létre.

A jogvita elbírálására irányadó R. 45. § (1)-(2) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A lakásbérleti szerződést tanácsbírlakásra csak a lakásügyi hatóság által kijelölt bérlővel, a kijelölésnek megfelelő tartalommal lehet megkötöni, és a szerződést írásba kell foglalni. Az (5) bekezdés kimondta, hogy amennyiben a lakásbérleti szerződést a kijelölt bérlő határidőben kellő indok nélkül nem köti meg, a kijelölést vissza kell vonni. A Vhr. 51. § (1) bekezdésében foglalt szabály szerint a lakással rendelkező szerv a bérlő kijelölésekor megállapítja azt a határidőt, amely alatt a kijelölt bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésére köteles. Amennyiben a kijelölt bérlő a lakásbérleti szerződést határidőben kellő indok nélkül nem kötötte meg, a bérbeadó köteles erről a lakással rendelkező szervet haladéktalanul értesíteni (Vhr. 51. § (2) bekezdése). Az ezzel kapcsolatos eljárást a Vhr. 51. § (3) bekezdése tartalmazta, miszerint a lakással rendelkező szerv a kijelölt bérlőt nyolc napon belül meghallgatja és a szerződéskötés elmulasztásának okát megvizsgálja. Ennek eredményétől függően a lakásbérleti szerződés megkötésére új határidőt állapít meg, vagy a kijelölést visszavonja. A hivatkozott rendelkezések irányadók arra az esetre is, ha a bérlői pozícióban több alany szerepel, tehát abban az esetben ha bérlőtársi szerződés megkötésére kerül sor. Az ismertetett szabályozás az úgynevezett kiutalásos rendszeren alapult, ami lényegében a tanácsbírlakások igazgatási úton történő szétosztását, és tartalmában azt jelentette, hogy csak a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel/személyekkel és tartalommal lehetett kötni lakásbérleti szerződést.

Az adott esetben kétségtelen, hogy 1984 augusztusában hozott kijelölő határozat alapján az alperes mint bérlő kötött, de csak átmeneti jelleggel lakásbérleti szerződést a tanácsbírlakásra. Az 1989. március 13-ai határozat azonban a tanácsbírlakást az alperes mint bérlő, és a felperes mint bérlőtárs részére utalta ki. A kiutaló határozat tehát az élettársakat bérlőtársaként jelölte, és ezzel összhangban állt az 1989. április 5-én kötött határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés. Nem vitás, hogy a felperes a lakásbérleti szerződést nem írta alá, aláírása helyén az alperes névaláírása szerepel. Ugyanakkor nincs adat arra, hogy a lakással rendelkező szerv a Vhr. 51. § (2) és (3) bekezdésében foglalt eljárást lefolytatta volna. Ebből pedig csak az következtethető, hogy a bérbeadó meghatalmazás alapján vagy ennek hiányában is a bérlő alperest bérlőtársa, a felperes képviselőjeként eljáró, a lakásbérleti szerződés aláírására jogosult személynek tekintette. Az ítélet tábla utal a BH1985. 348. szám alatt közzétett egyedi ügyben hozott határozatban kifejtett álláspontra is, amely az R. 45. § (2) bekezdésével összhangban kifejti, hogy a lakásbérleti szerződés a lakás felett rendelkezni jogosult szerv által kijelölt bérlővel a kijelölésnek megfelelő tartalommal köthető meg. Vita esetén a kijelölés tartalmát kell irányadónak tekinteni.

A fentiekből következően az élettársi kapcsolat alatt az élettársak részére kiutalt bírlakás a felek közös bérlete, a bérleti jog, mint vagyonértékű jog az élettársi vagyonszövetség része. Az elsőfokú ítélet helyes jogi érvelésének megfelelően, a lakás megvásárlásakor a feleket mint bérlőtársakat a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontja szerint az elővásárlási jog megillette. Az élettársak megállapodása alapján az ingatlan tulajdonjogát az alperes, a holtig tartó hasznélvezeti jogot a felperes szerezte meg. Az élettársak belső jogviszonyában a fentiek szerinti jogszerzésből nem állapítható meg, a felperes tulajdoni részesedéséről, és hasznélvezeti joga, mint vagyoni értékű jog

értékéről való lemondása sem. Az alperes által állított, de az elsőfokú ítélet helytálló, és az ítéletábra által megismételni nem kívánt okfejtése szerint a különvagyoni ráfordítás bizonyítottságának hiányában, az ingatlan egészének tehermentes értéke képezi az élettársak közötti megosztás tárgyát. A haszonélvezettel terhelt tulajdonjog és a holtig tartó haszonélvezeti jog, mint vagyoni értékű jog az élettársak vagyonközösségéhez tartozik.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva az abban kifejtett helyes indokokra is - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú per költség - a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló, az áfával emelt ügyvédi munkadíj - és az alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdésén, a 4/A. § (1) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2013. június 4.

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

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.	. Hegedűs Mária s.k.
előadó bírő	bírő

A kiadmány hitelél:
Háló Sándorné tisztviselő