

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dornbach és Hegyvári Ügyvédi Iroda, dr. Dornbach Alajos ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, I.rendű alperes neve (címe) I. rendű alperes és I.rendű alperes neve (címe) által képviselt II.rendű alperes neve (címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (címe) III. rendű, dr. Babos Éva ügyvéd, ügygondnok (ügygondnok címe) által képviselt IV.r. kk. alperes neve (címe) IV. rendű, a Dessewffy, Dávid és Társai Ügyvédi Iroda (jogi képviselő címe) által képviselt V.r. alperes neve (címe) V. rendű alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. június 26. napján hozott 20.OP.25230/2006/19. számú ítélete ellen az V. rendű alperes részéről 21. szám 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 V. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 120.000 (százhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az örökhagyó kizárólagos tulajdona a (...hrs1), (cím1) alatti lakásingatlan, valamint a (...hrs2) és ugyanott fekvő garázsingatlan. A (...) állampolgárságú felperes és az örökhagyó magyar (...) kettős állampolgár 1966. december 16-án kötöttek házasságot, gyermekeik az I., II. és a III. rendű alperesek.

A felperes és házastársa a (...) Járásbíróság előtt 1988. szeptember 1-jén

kezdeményezték a házasság felbontása iránti eljárást. Ennek folyamatban léte alatt 1988. november 21-én (..) közjegyző által közokiratba foglalt házassági vagyonközösséget megszüntető szerződést kötöttek. A megállapodás 6.1.a), b) és c) pontjában rögzítették a közös tulajdonukban álló külföldi ingatlanokat, a d) pontban pedig, hogy a házastársak a tulajdonosai a (cím1) alatti öröklakás ingatlanoknak. A házastársak rendelkeztek a tulajdonközösség megszüntetésének módjáról. A megállapodás 26. § 2) pontja rögzíti, hogy az örökhagyó a (..)i öröklakás vonatkozásában a felperes javára haladéktalanul $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogot biztosít és gondoskodik ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A szerződő felek a 3) pontban megállapodtak abban is, hogy a házasság felbontásától függetlenül az ingatlan használatára azonos arányban jogosultak, a felmerülő költségeket a tényleges használat arányában fedezik. A lakás értékesítése esetére egymás számára kölcsönösen az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett elővásárlási jogot biztosítanak. A (..) bíróság a felperes és az örökhagyó házasságát az 1989. augusztus 3-án hozott ítéletével felbontotta.

A IV. rendű alperes az örökhagyó és a perben korábban V. rendű alperesként perben álló személy kapcsolatából született. Az örökhagyó 2001. május 6. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. A közjegyzőhelyettes a 2005. február 25-én meghozott (...)/38. számú végzésével biztosított, a hagyatéki eljárásról szóló, többször módosított 6/1958 (VII.4.) IM számú rendelet 64. § (2) bekezdésére utalással határidőt a felperes részére a (hrsz1., hrsz2.) alatti ingatlanok tekintetében a közokirat alapján tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Az örökhagyó után (...)ban is maradt vagyon, illetőleg tartozás, ezért a (..) jogszabályoknak megfelelően az (...) Járásbíróság az elhunyt vagyona ellen un. hagyatéki-fizetéseképtenségi eljárást kezdeményezett. A (...)on folyó hagyatéki eljárásban az V. rendű alperes, mint az (...) Járási Bíróság által kirendelt felszámoló a fizetéseképtelenségi eljárásról szóló EU Tanács 2000 május 29-i 1346/2000/EK rendeletre hivatkozással a hagyatékot a saját maga részére kérte átadni. A közjegyzőhelyettes a 2005. április 18-án hozott (...)/42. számú végzésével az előterjesztett kérelmet elutasította, az örökhagyó hagyatékát, többek között a (hrsz1., hrsz2) alatti öröklakás és garázsingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségét a törvényes örökösöknek, az I-IV. rendű alpereseknek átadta és az V. rendű alperes hagyatéki hitelezői igénynek minősített követelését hagyatéki teherként tüntette fel. A Fővárosi Bíróság (...)/13. számú végzésével a közjegyzőhelyettes határozatát helybenhagyta.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az örökhagyó kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott (cím1) és hrsz1.szám alatti lakásingatlan, valamint a hrsz.2. alatti és ugyanott fekvő garázsingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége az időközben elhunyt örökhagyóval (...)ben 1988. november 21. napján megkötött szerződés alapján házastársi közös vagyon megosztása jogcímén megilleti. Kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelését és az alperesek kötelezését a fentiek túrására. A 2007. március 30-i tárgyaláson fenntartott keresete annak megállapítására irányult, hogy a fenti tulajdoni illetőségeket

házastársi közös vagyon jogcímén szerezte meg. Perköltségigényt az V. rendű alperes felszámolóval szemben érvényesített.

Érvei szerint, a 6.1/a), b), és c) pontjában felsorolt külföldi ingatlanok közös tulajdonukként szerepeltek a (..) ingatlan-nyilvántartásban is, a szerződés szerint ezekre a néhai kizárólagos tulajdonjogot kapott a szerződéssel. A 6.1/d) pont alatti és (cím1) alatti öröklakás tárgyában a szerződés 8. oldalán rendelkeztek, eszerint az öröklakás és értelemszerűen a hozzátartozó gépkocsitároló ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége a felperest illeti. A néhai kötelezettséget vállalt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ez azonban elmaradt. A hagyatéki eljárásban I-III. rendű alperesek tulajdoni igényét elismerték, a saját jogán hagyatéki hitelezőként fellépő IV. rendű alperes anyja és az V. r. alperes tulajdoni igényét nem ismerte el, ezért kényszerült a perindításra.

Az I., II. és a III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A IV. rendű alperes ügygondnoka a kereset elutasítását kérte, költségigényt nem érvényesített.

Az V. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint a felperes nem igazolta bejegyzési eljárás megindítását. A (..) közokirat a garázssal kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaz. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből kitűnően az örökhagyó a házasságkötést megelőzően, 1965. május 25-én szerezte meg vétel jogcímén a vitatott ingatlanokat.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a Hrsz1, és hrsz2. alatt felvett, természetben (cím1) szám alatti lakás és cím1 szám alatti garázs a bejegyzéstől eltérően $\frac{1}{2}$ arányban házastársi közös szerzés címén a felperes tulajdona. Az illetékes földhivatal felkérésével rendelkezett a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. Az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Az V. rendű alperest összesen 410.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

Ítéletének indokolásában utalt a Csjt. 27. § (2) bekezdésének rendelkezésére és arra, hogy a felperes és az örökhagyó között létrejött vagyoni jogi szerződés egyértelműen rendelkezett a vitatott ingatlanokról. Az okiratból kitűnően az örökhagyó szándéka egyértelműen az volt, hogy a (cím1) utcai lakás és garázsingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada a felperest illesse meg.

Az ítélet ellen az V. rendű alperes fellebbezett, annak megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Érvei szerint a felperes és az örökhagyó a (...) közjegyzői okiratba foglalt szerződésben a (...)on fekvő ingatlanvagyon tekintetében a magyar jogrendet választották, így házasságuk vagyoni viszonyait a magyar ingatlanvagyon vonatkozásában a magyar jog alapján kell megítélni. A Csjt. 27. § (1) bekezdésében és 28. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezés szerint a perbeli ingatlanok az örökhagyó különvagyonába tartoztak, mert azokat a házasságkötést megelőzően 1965. május 25-én vásárolta. Így a felperes házassági szerződés hiányában

háztársi közös szerzés címén nem szerezte volna meg az ingatlanok tulajdonjogát. A közjegyzői okirat II.1.rész 6. pont 26. §-a szerint az örökhagyó ingatlanok $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni illetőségét átruházta a felperesre, azonban a tulajdonjog bejegyzésére a mai napig nem került sor. A Ptk. 117. § (3) bekezdéséből, és a XXV. számú Polgári Elvi döntésből következően a házassági szerződés ingatlan -átruházási szerződés, feltéve, hogy tárgya ingatlan. A BH 2007. 118. és a BH 2005. 61. szám alatt közzétett eseti döntésekben kifejtettek szerint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti igény kötelmi igény, amely a Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján öt év alatt elévül. A házassági szerződés megkötésének időpontjától számítva az elévülési idő eltelt, ezért a felperes az elévülés miatt nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Ennek hiányában tulajdonjogot sem szerezhetsz, hiszen a Ptk. 117.§ (3) bekezdése szerint a tulajdonjog megszerzésének két konjunktív feltétele az átruházásra irányuló szerződés mellett a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult azzal, hogy az ítélet tábla az V. rendű alperest kötelezze a másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére. Hivatkozása szerint igénye házassági vagyoni igény, a tulajdoni igényét nem adásvétel, hanem háztársi vagyoni közösség megszüntetése címén érvényesítette, így az nem szerződésen, hanem a törvényen alapul. Az örökhagyóval már a házasságkötést megelőzően életközösségben élt a (cím2) alatti utcai bérelt lakásban. Az örökhagyó 1965-ben belépett abba az építőközösségbe, amely teljes egészében az (...) által folyósított kölcsönből 1966-67. években felépítette a társasházat. Az építkezés 1967. év végén fejeződött be, akkor költöztek be a perbeli ingatlanba. Itt éltek 1972. novemberéig, amikor is (...)ba költöztek. Néhány évig bérbeadás útján hasznosították a (...)i öröklakást, majd azt a 80-as évek elejétől részben a volt háztársak, részben gyermekeik használták. Az életközösség megszakadása után 1988-89-ben a felperes lakott az ingatlanban, 1989. őszétől a lakást az I. rendű alperes lakja. Az építkezéshez felvett bankkölcsönt az örökhagyóval 1985-ig közösen törlesztették. A közjegyzői okiratban az örökhagyó maga is elismerte, hogy az öröklakás a közös vagyonunk része, ezért biztosította a felperes számára szerződésben az öröklakás $\frac{1}{2}$ részének tulajdonjogát. A szerződésben szabályozták azt is, hogy a jövőben mindketten használják a budapesti öröklakást.

A Ptk. 115. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjogi igények nem évülnek el. A törvényen alapuló házassági vagyoni közösség címén támasztható tulajdoni igény nem évül el, míg a szerződésre alapított tulajdoni igény kötelmi jogi igénynek minősül, ezért elévülhet. A közokiratban foglalt vagyoni szerződésben megállapodtak abban, hogy az eredetileg kizárólag az örökhagyó tulajdonaként ingatlan-nyilvántartásba vett öröklakás fele része a felperest megilleti. Nem releváns ezért, hogy az örökhagyó életében nem érvényesítette tulajdoni igényét, egyébként is a késelelem menthető lenne.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyes határozattal állapította meg a felperes tulajdonjogát, az ítélet tábla a döntést alátámasztó ténybeli és jogi okfejtéssel is egyetért.

A fellebbezési érveléssel szemben kiemeli, hogy a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában a Csjt. 27. § (1) bekezdése megdönthető törvényes vélelmet állít fel amellett, hogy az életközösség tartalma alatt a házastársak által akár együttesen, akár külön-külön megszerzett valamennyi vagyontárgy a házastársak osztatlan közös tulajdona, kivéve azokat a vagyontárgyakat, amelyek a Csjt. 28. § (1) bekezdése szerint a házastársak valamelyikének különvagyonához tartoznak. E jogviszonyban a közös vagyon törvényes vélelme az ingatlan-nyilvántartás Ptk. 116. § (2) bekezdése szerinti közhitelességének alapelveivel szemben is érvényesül, és a közös vagyoni jelleg mellett szól akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartás az egyik házastárs életközösség tartalma alatt megszerzett kizárólagos tulajdonjogát tanúsítja. A házastársi vagyonközösség alapján történő tulajdonszerzés tehát nem az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel, hanem a törvény rendelkezése alapján jön létre, és ez az igény nem kötelmi, hanem a reálszerzés elvéből következően dologi jogi igénynek minősül. A tulajdoni igény a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint pedig nem évül el. Ebből következően az ingatlan tulajdonjogának a házastársak egyike általi megszerzése esetén a másik házastárs igényelheti az adott ingatlan őt megillető eszmei hányadára vonatkozó polgári jogi hatályú tulajdonjogának a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése útján történő elismertetését mindaddig, amíg házastársának vagy házastársa örökösének tulajdonjoga fennáll.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése értelmében a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonközösség véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását. A házastársnak a közös vagyon megosztására irányuló igénye tulajdoni igénynek minősül, amely a már hivatkozott Ptk. rendelkezés szerint nem évül el, és ezt az igényt bármelyik házastárs örököse is érvényesítheti.

A következőkes bírói gyakorlat szerint abból a ráutaló magatartásból, hogy a házastársak a házasságkötés előtti élettársi együttélésük során közösen szerzett vagyontárgyakat a házasság fennállása alatt is közösen használják és kezelik - ellenkező megállapodás hiányában - arra kell következtetni, hogy azokat a házastársi közös vagyon részévé kívánták tenni. Vagyonjogi vonatkozásban tehát a házasságot megelőző életközösség a házassági életközösséggel egységbe olvad, ezért az életközösség megszűnésekor - a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében - a házasság vagyonjogi hatásait az életközösség tényleges kezdetének időpontjától kell számítani. Nem alkalmazható e szabály akkor, ha a felek ezzel ellentétes tartalmú vagyonjogi szerződést kötöttek.

A felperes az élettársi kapcsolat alatt szerzett, de a fentiekből következően házastársi közös vagyonhoz tartozó ingatlanok tekintetében az V. rendű alperes érvelésével szemben nem kötelmi, hanem el nem évülő tulajdoni igényt

érvényesített. Megalapozott igényét néhai házastársa a (...) közjegyzői okiratba foglalt szerződésben elismerte, a perben a kereset teljesítését a törvényes örökösök sem ellenezték. Az ítéletért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező V. rendű alperes a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapított, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

, 2008. január 8.

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

. Baloginé dr. Faiszt Judit
előadó bírós. s.k.

Dr. Puskás Péter
bíró s.k.