

A F. Ítéletábra dr. Szeiler Erika ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű felperes neve (fél címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek, a Jávor és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe ügyintéző: dr. Jávor Béla ügyvéd) által képviselt alperes neve (fél címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a F. Törvényszék 2013. november 11. napján meghozott 24.P.22.406/2012/13. számú ítélete ellen az alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A F. Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül együttesen fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek 50.000 (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A B. F. utca 14. szám alatti tanácsi bérlakás bérlője a felperesek dédnagyanyja, az alperes nagyanyja K.F.-né volt. Leánya K.J. és M.L. házasságából született gyermekek a felperesek édesanyja, B.J.-né született M.J. és az alperes. A M. házaspár életközössége M.L.né haláláig fennállt.

1971-ben elrendelték a F. utca 14. számú lakóház lebontását, és a felek jogelődjeinek lakhatását a b.-i P. utca - névváltozás folytán A. utca - 19. fszt. 2. számú lakásban biztosították. A lakásba K.F.-né, a M. és a B. házaspár, valamint a felperesek költöztek be.

Az 1971. április 26-án kelt kötelezvény szerint a lakásingatlan tulajdonjogát 172.500 forint vételáron a felperesek nagyanyja, az alperes édesanyja M.L.né szerezte meg. Az egy összegben kifizetett 25.875 forintot meghaladó 146.625 forint vételárra az Országos Takarékpénztár hitelt nyújtott. A hiteltörlesztési kötelezettség elismerése keretében M.L.né tudomásul vette, hogy 30 éven át havi 425 forint összegű fizetési kötelezettség terheli. A kötelezvényt házastársa M.L. is aláírta, és írásban úgy nyilatkozott, hogy a tulajdonjog egyedül házastársát illesse meg. A jelzáloghitel kiegyenlítésekor az ingatlan tulajdonjogát vétel jogcímén javára jegyezték be.

M.L.né 1990. szeptember 16-án elhunyt. A hagyatéki eljárásban túlélő házastársa a perbeli ingatlan tekintetében vagyontársasági igényt nem érvényesített, ezért azt a

közjegyző törvényes öröklés jogcímén, özvegyi jogával terhelten személyenként $\frac{1}{2}$ arányban a felperesek édesanyjának és az alperesnek adta át.

A felperesek édesanyja **B.J.-né** 1991. július 16-án hunyt el. A perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanhagyatékát törvényes öröklés jogcímén az I. rendű felperes szerezte meg.

Jelenleg az **A.** utcai ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. rendű felperes és az alperes.

Az 1960-as évektől külföldön élő alperes 2005. április 26-án, az I. rendű felperessel szemben előterjesztett keresetében kérte az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, és tulajdonostársra kötelezését többethasználati díj megfizetésére. A perben az I. rendű felperes néhai nagyapja, **M.L.** ápolása, ellátása és gondozása címén viszontkeresetet terjesztett elő. A **F.** Bíróság a P.29.844/2005/27. sorszámú végzésével a per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az I. rendű felperes a 2007. március 7-én előterjesztett, majd a perbelépő II. rendű felperessel fenntartott keresetben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát házastársi vagyonszövetség jogcímén néhai nagyapjuk, **M.L.** ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Közbenső jogszerzése folytán az $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad a felpereseket törvényes öröklés jogcímén megilleti.

Követelésüket a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, a Ptk. 115. § (1) bekezdésére és a 116. § (2) bekezdésére alapították.

A **F.** Bíróság a 24.P.25.988/2007/17. számú ítéletében a keresetnek helyt adott, a **F.** Ítéltábla az 1.Pf.21.785/2010/3. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pf.v.I.21.239/2011/4. számú végzésével a jogerős ítéletet - az elsőfokú ítéletre is kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra új határozat hozatalára utasította.

A Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt törvényi vélelemre, a Ptk. 116. § (1) bekezdésére figyelemmel előírta annak tisztázását, hogy a **F.** utcai lakás a család kiköltözésekor kinek a bérleményében volt, a felperesek jogelődje az **A.** utcai lakást cserelakásként - bérleményként - kapta-e, és utóbb történt ennek megvásárlásra, vagy a szövetkezeti lakás megvásárlására éppen azért nyílt lehetőség, mert a bérlakás lebontására tekintettel cserelakásként másik bérleményt nem kért. Az utóbbi esetben vizsgálni kell azt is, hogy az **A.** utcai szövetkezeti lakás kedvezményes vételáron, vagy teljes forgalmi értéken került-e megvásárlásra. Ha a vételár kedvezményes ár volt, mert a tanács a lakásbérleti jog ellenértékeként térítést nem fizetett, akkor a kedvezményes vételár és a lakás tényleges forgalmi értéke közötti különbség - a vételárendedmény - az önálló bérlet különvagyónak minősül. Ebben az esetben a perbeli ingatlan nem tekinthető a házastársak egyenlő arányú közös tulajdonának.

A megismételt eljárásban a felperesek keresetüket fenntartották.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli ingatlan $\frac{4}{8}$ tulajdoni

illetősége házastársi vagyonközösség jogcímén néhai **M.L.** tulajdona, amelyből 2/8 részilletőség az alperes, személyenkénti 1/8 részilletőség pedig az I. és a II. rendű felperes tulajdona törvényes öröklés jogcímén.

Az alperest kötelezte a felperesek részére perköltség, az állam javára a le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. Megkereste az illetékes földhivatali hatóságot a jogváltozás bejegyzése érdekében.

Az ítélet indokolásában utalt a Kúria végzésének indokolására, mely szerint, az örökösök közti öröklési jogvita peres úton való érvényesítésének nem előfeltétele a hagyatéki eljárás lefolytatása, a jogerős hagyatéki átadó végzés meghozatala. Ez utóbbi csupán deklaratív jellegű, anyagi jogereje nincs. Az a körülmény, hogy a hagyatéki eljárás során a túlélő házastárs a perbeli ingatlannal kapcsolatban házastársi vagyonközösség jogcímén tulajdoni igényt nem érvényesített, nem zárja el a jogutódokat attól, hogy peres eljárás során a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján jogelődjük tulajdonjogának megállapítását kérjék.

Az adott esetben néhai **M.L.** a hagyatéki eljárásban - örökségről lemondó, azt visszautasító anyagi jogi jognyilatkozatot nem tett (PK. 261. számú állásfoglalás). A felperesek mint néhai **M.L.** jogutódai jogosultak a tulajdonjogi igény érvényesítésére.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házastársak együttélése alatt szerzett javak közös vagyoni jellege mellett vélelem áll, ezért amennyiben a vélelem sikeres megdöntésére nem kerül sor, a vizsgált vagyontárgy közös vagyonnak minősül. Jolsvay Ibolya és Éberling Ottó tanúvallomása az ingatlan különvagyoni jellegét nem igazolta, és nem bizonyított, hogy a perbeli ingatlan vételárára kifizetett 25.875 forint készpénz előleg és a részletekben teljesített 146.625 forint forrása néhai **M.L.**-né különvagyon volt.

A Kúria hatályon kívül helyező végzésében előírt körülmények tisztázása nem vezetett eredményre. Az alperes indítványára beszerzett iratok a jogszabályban előírt selejtezési határidőre is tekintettel erre vonatkozó adatot nem tartalmaznak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítatlanság következményeit az alperes terhére értékelte, és a Csjt. 27. § (1) bekezdése alkalmazásával megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni részilletősége házastársi vagyonközösség jogcímén néhai **M.L.** tulajdona, a 4/8 - tulajdoni hányadából 1/8 - 1/8 illetőség a Ptk. 607. § (3) bekezdése szerint törvényes öröklés jogcímén a felpereseket illeti meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Indokai szerint az ítélet jogszabálysértő, a megállapított tényállás iratellenes.

Hivatkozott arra, hogy néhai **M.L.**-né hagyatékának átadása tárgyában a jogelődök között egyezség jött létre. Néhai **M.L.** házastársa külön vagyonába utalta az ingatlant. E körben utalt a BH.1998.385 szám alatt közzétett határozatra.

Nem állapítható meg, hogy a **F.** utcai lakás bérleti jogának megszüntetése ellenérték fejében, avagy anélkül történt.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, érdemi döntése, annak ténybeli és jogi okfejtése is helytálló. A F. Ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletét - visszautalva az abban kifejtett helyes indokokra - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezésre figyelemmel az ítéletábra az alábbiakra utal.

Kétségtelen, hogy a perbeli ingatlan tekintetében néhai M.L.né kizárólagos tulajdonszerzésére a M. házaspár életközösségének fennállása alatt került sor. A Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt, a házastársak egyenlő arányú szerzése mellett szóló törvényi vélelemmel szemben az alperes nem bizonyította, hogy a F. utcai lakás jogelődje önálló bérlete, különvagyonra volt, a bérleti jog ellenérték fejében szűnt meg, továbbá a perbeli ingatlan egy összegben és részletekben kifizetett vételárát jogelődje a különvagyonából fedezte.

Nem bizonyított az sem, hogy a perbeli ingatlan M.L.né különvagyonai tulajdonú ingatlanává vált azzal, hogy azt néhai házastársa alakszerűséghez nem kötött jognyilatkozattal különvagyonába utalta. Nincs peradat arra, hogy néhai M.L. az ingatlant házastársa különvagyonának tekintette. Ahogyan azt a Kúria a hatályon kívül helyező végzésében kifejtette, ennek megállapítására nem ad alapot, hogy a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa M.L.né lett, és a hagyatéki eljárásban a túlélő házastárs a perbeli ingatlannal kapcsolatban házastársi vagyonközösség jogcímén tulajdoni igényt nem érvényesített.

A sikertelenül fellebbező alperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a 32/2003. (VIII. 26.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, az (5)-(6) bekezdése szerint megállapított, a kifejtett képviselői tevékenységhez, és a jogvita nehézségi fokához igazodó ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2014. október 3.

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit
a tanács elnöke

Dr. Pusztai Anita
előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó
bíró