

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.962/2016/5.

A tanács tagjai:

Dr. Makai Katalin a tanács elnöke

Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit bíró

A felperes:

A felperes képviselője:

Dr. Isaák László ügyvéd

Az alperesek:

I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője:

I.-II.-III. rendű képviseletében Dr. Kokas Róbert ügyvéd

A per tárgya:

Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Nyíregyházi Járásbíróság 29.P.22.130/2014/15.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék 4.Pf.21.368/2015/3.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 80.000 (nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 260.000 (kettőszáz-hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes 2000 januárjában költözött ki Izraelbe, ahol takarítóként dolgozott. A II.-III. rendű alperesek (a lányai) 2000 decemberéig szintén Izraelben éltek, majd Magyarországra visszatérve albérletben laktak. A felperes és az I. rendű alperes 2001. február végétől-március elejétől élettársi kapcsolatot létesítettek Izraelben.
- [2] Az I. rendű alperesnek tudomására jutott, hogy a II.-III. rendű

alperesek által lakott (perbeli) ingatlan eladó. Magyarországon az adásvétel lebonyolításában V. Gy., a felperes ismerőse járt el. A vételár megfizetését illetően a tulajdonos és az I. rendű alperes abban állapodtak meg, hogy először egy nagyobb összeg (3.000.000 forint) kerül kifizetésre, a fennmaradó vételárrészt pedig havonta törleszti. Az I. rendű alperes (és alkalmanként a felperes) a Western Union pénzáttutalási rendszerén keresztül a II.-III. rendű alpereseknek havonta rendszeresen küldött pénzt, akik a megállapodás szerinti havi részleteket folyamatosan fizették.

- [3] A felperes és az I. rendű alperes 2003 márciusában költöztek vissza Magyarországra. 2003. május 28. napján az I. rendű alperes, mint vevő és B. S., mint eladó között adásvételi szerződés jött létre a fent említett ingatlanra. A szerződés alapján az I. rendű alperes megvásárolta az eladó tulajdonát képező 13. helyrajzi számú, lakás megjelölésű, 54 négyzetméter alapterületű, természetben a Ny., Cs. u. alatti ingatlant. A szerződő felek az ingatlan vételárát 5.200.000 forintban határozták meg és a szerződésben rögzítették, hogy a teljes vételár kifizetése megtörtént. Az adásvételi szerződés megkötésekor az I. rendű alperes - a felperes jelenlétében - kijelentette, hogy a vételárát a saját jövedelméből teljesítette, ezért az kizárólag az ő nevére kerül. A felperes az I. rendű alperes nyilatkozatára nem reagált. Az adásvételi szerződésnek megfelelően az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- [4] A felperes és az I. rendű alperes élettársi kapcsolata 2012. április 17-én megszűnt. A perbeli ingatlanban a felperes lakik, az I. rendű alperes Írországban él.
- [5] Az I. rendű alperes a 2013. május 15. napján megkötött szerződéssel a perbeli ingatlant - a holtig tartó haszonélvezeti jogának kikötésével - a II. és a III. rendű alperesnek ajándékozta. A tulajdonjog átruházása és a haszonélvezeti jog az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [6] A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: a ny.-i, 13. helyrajzi számú, természetben a Ny., Cs. út alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát élettársi közös vagyon jogcímén megszerezte.
- [7] Keresete megalapozásául előadta, hogy az I. rendű alperessel élettársi kapcsolatban éltek, közöttük a szerzésben való közreműködés aránya nem állapítható meg, ezért azt a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerint egyenlőnek kell tekinteni. Az ingatlan megvásárlására élettársi kapcsolatuk időtartama alatt került sor. A vételár teljesítése részletekben történt: mind az első 3.000.000 forint, mind a havi teljesítések forrása a közös vagyonuk volt. A közös vagyoni jelleget alátámasztja az is, hogy egyes átutalásokon feladóként az ő neve szerepel. A felperes állította, hogy a csatolt feladóvevényekkel igazolt utalásokon túlmenően is adott fel pénzt,

azonban azok bizonylatait az I. rendű alperes eltette, az eltelt idő miatt a másolatok kiadása már nem lehetséges. Az adásvételi szerződés megkötésekor jelen volt, az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonszerzését nem sérelmezte, mert megbízott benne, szerette és az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 578/G.§ (1) bekezdése alapján élettársi közös vagyon jogcímén a szerződésben félként való feltüntetése nélkül - ingatlannyilvántartáson kívül - megszerezte. Az ajándékozási szerződésre figyelemmel keresetét kiterjesztette a II.-III. rendű alperesekre és kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján, annak fedezetelvonó jellege miatt vele szemben hatálytalan. A szerződés ingyenes jellegére és hozzátartozók közötti voltára figyelemmel a II. és III. rendű alperesek rosszhiszeműségét vélelmezni kell (8. sorszámú keresetkiterjesztés).

- [8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes nem vitatta a felperessel 2001 márciusától fennállt élettársi kapcsolata tényét, azonban azt állította, hogy élettársi közös vagyonuk (megtakarításuk) nem keletkezett, mert nem gazdálkodtak közösen, a megszerzett jövedelmével önállóan gazdálkodott. Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár saját vagyoni jellegét - ebből következően a kizárólagos tulajdonszerzését - kifejezetten kinyilvánította, a felperes jelen volt, a szerződéskötésbe nem szólt bele, tehát ráutaló magatartással elfogadta, hogy a vételárat a saját pénzéből teljesítette. Az egyes vételárrészletek átutalási bizonylatán pedig azért szerepelt a felperes neve, mert ő volt napközben otthon, a feladó személye önmagában a pénzösszeg közös vagyoni jellegét nem bizonyítja.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.
- [10] Megállapította, hogy a felek egyezően nyilatkoztak élettársi kapcsolatuk fennállásának tényéről. Ebből következően vagyoni viszonyaikra az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 578/G. § (1) bekezdése az irányadó, amely szerint az élettársak az együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont.
- [11] Az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárást folytatott le a felek Izraelben szerzett jövedelmére, az ingatlan vételárának (közös- vagy különvagyoni) forrására. A bizonyítékok értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy a tanúvallomásokból egyértelműen nem lehetett megállapítani a felek gazdálkodásának körülményeit. A tanúk az adásvételről, a vételár alvagyoni jellegéről csak közvetett információkkal rendelkeztek. Ezért kiemelten értékelte a szerződéskötés körülményeiről közvetlen tudomással bíró V. Gy. vallomását. A tanú az I. rendű alperes előadását támasztotta alá: az I. rendű alperes a szerződés aláírásakor kijelentette, hogy a vételárat saját pénzéből fizette

meg, ezért az ingatlan tulajdonjoga kizárólag őt illeti, a jelenlévő felperes pedig erre nem reagált.

- [12] Az elsőfokú bíróság a peradatokat mérlegelve bizonyítottanak ítélte, hogy a felperes a szerződés megkötésekor tanúsított (hallgatólagos) magatartásával az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonszerzését elfogadta, hiszen a vételár saját vagyoni forrására tett kijelentését nem cáfolta. Az élettársi kapcsolat megszűnéséig a lakás tulajdonjogi helyzetét nem vitatta, azaz 10 évig nem kérdőjelezte meg az az ingatlannyilvántartásba bejegyzett állapot valóságtartalmát. Mindebből következően a szerződés megkötésekor a felperes (ráutaló) szándéka is az volt, hogy az ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezze. A felperes a perben meghallgatott tanúkkal csupán azt tudta igazolni, hogy ő is rendelkezett jövedelemmel, de a tanúk az I. rendű alperes önállóan kezelt jövedelmének, összegyűjtött megtakarításának a tényét nem cáfolták.
- [13] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [14] A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a perben az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga megállapítása, az adott vagyontárgy élettárs közös vagyonhoz tartozása, a felperest megillető tulajdoni hányad meghatározása, valamint az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránti igényt érvényesített.
- [15] A felperes és az I. rendű alperes egybehangzóan adták elő, hogy 2001 februárjától élettársi kapcsolatban éltek. Az élettársi kapcsolat ténye feltételezi a felek közös gazdasági tevékenységét, ezért a másodfokú bíróság mellőzte a felek elkülönült gazdálkodására („külön kasszára”) vonatkozó tényállási megállapítást.
- [16] A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése nem létesít az élettársak között vagyonközösséget, csak a közös gazdálkodás eredményeként történő közös tulajdon szerzésről rendelkezik; nem korlátozza ugyanakkor az élettársak különvagyonának körét a Csjt. 28. § (1) bekezdése szerinti vagyontárgyakra. Önmagában tehát az élettársi jogviszony fennállásának ténye nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését. Nem zárja ki azt sem, hogy a Ptk. hivatkozott rendelkezésétől a felek a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződéses szabadság körében egyező akarattal eltérjenek, mert az ilyen eltérést a Ptk. nem tiltja. A megállapodás érvényes létrejöttéhez a Csjt. 27. § (3) bekezdése által megkívánt alakiságokra vonatkozó jogszabályi előírás hiányában a Ptk. 205. § (1) bekezdése és a Ptk. 216. §-ának (1) bekezdése szerint a felek ráutaló magatartásával kifejezésre juttatott kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata is elegendő. Az élettársi jogviszony fennállása esetén tehát megállapítható az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő polgári jogi

kizárólagos tulajdonszerzése, ha az élettársaknak a szerzőskori, erre vonatkozó közös akarata bizonyított.

- [17] A következetes ítélkezési gyakorlat szerint az élettársi jogviszony ténye törvényes vélelmet létesít amellelt, hogy annak időtartama alatt az élettársak által akár együttesen, akár külön-külön megszerzett bármely vagyontárgy a közös tulajdonukat képezi, kivéve, ha az élettársak valamelyike annak kizárólagos megszerzését bizonyítja. A vélelem alapján tehát a saját vagyoni hozzájárulásra hivatkozót - a perbeli esetben az I. rendű alperest - terhelte az ingatlan megszerzésekor a saját vagyoni eszközei ráfordításának bizonyítási kötelezettsége, azaz, hogy annak megszerzése nem a közös közreműködés eredménye volt.
- [18] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes a rá rótt bizonyítási kötelezettségnek eleget tett, bizonyította, hogy az ingatlan megvásárlásakor a fennálló élettársi kapcsolat ellenére, az adott konkrét vagyontárgy (az ingatlan) tulajdonjogát a saját vagyona felhasználásával kizárólag ő szerezte meg.
- [19] Az I. rendű alperes 2000. évtől Izraelben dolgozott, rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkezett, lakásra gyűjtött és a gyermekeit támogatta. Az élettársi kapcsolat kezdetekor már rendelkezett megtakarítással, amelyet a gyermekeinek hazaküldött. Bizonyította, hogy az izraeli albérleti díjat arányosan - és önállóan - fizették (a harmadik albérllővel háromfelé osztották). A 2001. február és 2003. május 28. napja közötti időszakban a felek által csatolt utalások összege nem egyezik a felperes fellebbezésében meghatározott összeggel, a felperes állítása szerint az általa feladott bizonylatokat az I. rendű alperes eltette. Így nem állapítható meg, hogy pontosan milyen összeg került átutalásra. A peradatokból a felek jövedelmi viszonyainak pontos meghatározása sem volt lehetséges.
- [20] Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte kiemelten a feleknek a szerződés megkötésekor tett nyilatkozataira, illetve annak hiányára vonatkozóan V. Gy. tanúvallomását. A tanú a szerződés megkötésekor jelen volt, közvetlenül észlelte a felek magatartását. Tanúvallomása az I. rendű alperes állítását támasztotta alá, miszerint az I. rendű alperes az általa állított nyilatkozatot (az ingatlan vételárát a saját vagyonából fedezte, ezért kerül a nevére a tulajdonjog) megtette, felperes pedig erre észrevételt nem tett. Az élettársak szerzőskori akarata tehát egyértelműen az volt, hogy a tulajdonjogot csak az I. rendű alperes szerezze meg. Az ingatlan megvásárlását követően - a többi tanúnak - tett nyilatkozatok önmagukban az ingatlan közös tulajdonának megállapítására nem alkalmasak.
- [21] A fentiekből következően az élettársak a Ptk. 205. § (1) bekezdése és a Ptk. 216. § (1) bekezdése szerint ráutaló magatartással kifejezésre juttatták azon akarataikat, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezze, mivel annak megszerzése az I. rendű alperes saját vagyonából történt.
- [22] A felperes élettársi közös szerzésre alapított keresetének a

megalapozatlansága miatt az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés sem tekinthető a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján fedezetelvonó szerződésnek és a felperessel szemben (relatív) hatálytalannak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet változtassa meg és a felperes kereseti kérelmének helyt adva állapítsa meg: a perbeli ingatlanon a felperes 1/2 tulajdonszerzésére figyelemmel a II. és III. rendű alperesek együttesen csak 1/2 arányú tulajdonjogot szereztek, a felperes tulajdoni hányadára vonatkozóan az ajándékozási szerződés hatálytalan. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a Ptk. 578/G. § megsértésére, mint anyagi jogi jogszabálysértésre alapította.
- [24] A felperes felülvizsgálati érvelése szerint a jogerős ítélet megalapozatlanul és egyoldalúan értékelte a bizonyítékokat, különösen V. Gy. tanúvallomását. A tanú elfogulatlannak nem tekinthető, mert a tanúvallomása megtétele előtt a Facebook-on bizonyíthatóan kapcsolatba lépett az I. rendű alperessel. A felperes felülvizsgálati kérelmében részletesen kitért a tanú által elmondottakra, rámutatva vallomása ellentmondásaira (először azt jelentette ki, hogy ő már nem emlékszik pontosan az adásvételi szerződés megkötésére, mert ez már rég volt; az okirattal ellentétben határozottan azt állította, hogy 4.200.000 forintért alkudott meg velük; a szerződés megkötésekor nem lehetett okirati tanú, mert az adásvételi szerződésen tanúk nincsenek feltüntetve). Tévesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az I. rendű alperes rendelkezett az 5.200.000 forint vételár megfizetésére teljesítőképességgel, ezt a csatolt átutalások nem támasztották alá.
- [25] A felperes állítása szerint a szerződés megkötése előtt - bár a vételár forrása a közös vagyonuk volt - az I. rendű alperessel megállapodtak abban, hogy kizárólag ő lesz a szerződő fél. Az élettársi kapcsolatukra figyelemmel az I. rendű alperes tulajdonszerzésének nem tulajdonított jelentőséget, megbízott benne, ezért nem szólt a nyilatkozatára. A törvényi vélelem alapján a közös szerzést vélelmezni kell (a közös gazdálkodás tényét a jogerős ítélet is megállapította), tehát az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlan vételárát a saját vagyonából fizette ki.
- [26] A felperes szerint a peradatok alapján egyértelműen megállapítható az ingatlan megszerzésének közös szándéka, a vélelem alapján pedig a vételár közös vagyoni jellege. A csatolt dokumentumok az I. rendű alperes jövedelmének nagyságát nem támasztják alá. Az alperes nem igazolta sem a 3.000.000 forint, sem a további 2.200.000 forint kizárólagos megszerzését, önálló megtakarítását, illetve hazaküldését. A jogerős ítélet is rögzíti, hogy a felek Izraelben

szerzett jövedelmének mértékét feltárni nem sikerült, ebből következően a bizonyítás hiánya miatt a felperes keresetének helyt kellett volna adni.

- [27] A felperes határozottan cáfolta az adásvételi szerződés megkötésekor tett I. rendű alperesi kijelentés megtörténtét, ebből következően azt is, hogy a saját vagyoni forrásra tett I. rendű alperesi nyilatkozatot ő tudomásul vette. A felek ugyanis előzetesen megbeszélték, hogy az I. rendű alperes nevére íratják a lakást, az I. rendű alperes állítását csak Verba Gyula tanúvallomása támasztja alá, az viszont - a korábban kifejtettek alapján - nem alkalmas a nyilatkozat elhangzásának bizonyítására.
- [28] Végül a felperes rámutatott arra, hogy az I. rendű alperes által csatolt átutalásokon azért szerepel kizárólag az I. rendű alperes neve, mert az általa feladott átutalási bizonylatokat az I. rendű alperes - a tulajdonszerzése bizonyításának megakadályozása céljából - a közös lakásból elvitte.
- [29] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozták. Álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok helyesen és jogszabálysértés nélkül értékelték a perbeli bizonyítékokat. A lefolytatott bizonyítási eljárásban az I. rendű alperes bizonyította, hogy a felperessel megállapodás jött köztük létre, a felperes pedig csak 10 év után terjesztette elő a tulajdonjoga megállapítása iránti keresetet, tehát hosszú ideig nem kérdőjelezte meg az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonszerzésének a tényét. A felperes csak azt tudta igazolni, hogy ő is rendelkezett jövedelemmel Izraelbe, de nem tudta megcáfolni azt a tényt, hogy az I. rendű alperes önállóan gyűjtötte össze az ingatlan vételárát.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül.
- [31] A Kúria a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálása előtt az alábbiakat rögzíti.
- [32] Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes két - egymással összefüggő - kereseti kérelmet terjesztett elő. A tulajdonjogi igénye mellett az ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegének - ebből következően - a szerződés vele szembeni relatív hatálytalanságának megállapítását is kérte, amelynek jogkövetkezményét - a felülvizsgálati kérelme alapján - az ingatlannyilvántartásba 1/2 tulajdonjoga bejegyzésében jelölte meg (az II.-III. rendű alperesekkel közös tulajdonként). Az elsőfokú bíróság az ítélet rendelkező részében a keresetet elutasította, azaz mindkét keresetet alaptalannak ítélte. Az ítélet tényállási részében - a kereseti kérelem rögzítésekor - a felperesnek az ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegére vonatkozó keresetét nem tüntette fel, a kereset elutasítását nem indokolta. A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kitért arra, hogy az

elsőfokú bíróság helytálló döntése miatt a perbeli ingatlan nem tekinthető élettársi közös vagyonnak, ebből következően az ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására vonatkozó kereseti kérelem megalapozatlan.

- [33] Az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény kifejtette, hogy a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A megsértett jogszabályhelyet konkrétan meg kell jelölni, a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is szükséges körbeírni, vagyis a jogszabálysértésre hivatkozás indokait is ismertetni kell. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi (PK vélemény 3. pont).
- [34] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet jogszabálysértő jellegét a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének megsértésére alapította, ezt meghaladóan az ajándékozási szerződésre vonatkozó kereseti kérelmének elutasítását - sem jogszabályhely megjelölésével, sem a felülvizsgálati kérelme indokolásában - nem sérelmezte. A fentiek alapján a Kúria az ajándékozási szerződésre vonatkozó jogerős ítéleti elutasítást érdemben nem vizsgálta, ebből következően az I. és a II., illetve a III. rendű alperes között létrejött (érvényes) ajándékozási szerződés fedezetelvonó szerződésnek nem minősül.
- [35] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [36] A Kúria osztotta a jogerős ítéleti döntést, az indokolást az alábbiakkal egészíti ki.
- [37] A Ptk. 685/A §-a szerint az élettársi jogviszony formátlan kötelemnek: szerződésnek minősül. Az e jogviszony alapján a közös gazdálkodás során szerzett vagyontárgyakra vonatkozóan az élettársakat nem kötelmi jellegű elszámolási igény, hanem a hallgatólagos akarat megegyezésükön alapuló dologi jogi igény illet meg. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzett élettárs tehát a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse, ez az igénye a Ptk. 115. § (1) bekezdése értelmében nem évül el, ezért bármiféle időbeli, vagy egyéb korlátozás nélkül, akár az élettársi jogviszony fennállása alatt, akár az élettársi közös vagyon megosztása iránt indított per útján, vagy attól függetlenül is érvényesítheti (Pfv.II.21.364/2000/6.). Tévesen vonta tehát az elsőfokú bíróság a mérlegelési körébe a tulajdonjog megszerzése és a felperesi igényérvényesítés között eltelt időtartamot, annak a jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége.
- [38] A perbeli esetben a felek egyezően adták elő élettársi kapcsolatuk (Ptk. 685/A. §-a) fennállásának tényét (Pp. 163. § (1) bekezdés). A perben az I. rendű alperes állította azt, hogy élettársi kapcsolatuk ellenére a jövedelmeikkel önállóan gazdálkodtak, közöttük élettársi közös vagyon nem jött létre. Helyesen érvelt a

másodfokú bíróság azzal, hogy önmagában az élettársi jogviszony fennállásának a ténye nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését, függetlenül attól, hogy az akár a szerzés időpontjára, a jogcímére, illetve a szerzéshez felhasznált vagyon eredetére tekintettel közös, vagy saját vagyonnak minősülne-e. A Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti együttélés alatt történő közös tulajdonszerzés értelmezéséből az következik, hogy az élettársak összvagyonán belül - a házastársakéhoz hasonlóan - három alvagyon különböztethető meg: az egyik, illetve a másik élettárs polgári jogi kizárólagos tulajdonában és az élettársak közös tulajdonában álló vagyontárgyak. A közös vagyon a közös tulajdonszerzés legalább hallgatólagos célzatával megszerzett vagyontárgyak körére terjed ki (Pfv.II.21.364/2000/6.). A másodfokú bíróság helytálló értelmezése szerint a közös háztartásban élő élettársak vagyoni viszonyaira vonatkozó szabályok alkalmazására tehát csak akkor kerülhet sor, ha a felek legalább hallgatólagosan egyetértének abban, hogy közös gazdasági tevékenység eredményeként szerzett vagyon közös legyen, mert az élettársi közös tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezések diszpozitív jellege miatt alkalmazásukra csak eltérő tartalmú szerződéses megállapodás hiányában kerülhet sor (BH1998.588.). A hallgatólagos egyetértéstől a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése által deklarált szerződéses szabadság alapján - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - egyező akarattal maguk is eltérhetnek. A megállapodás érvényes létrejöttéhez - a másodfokú bíróság által helyesen kifejtettek alapján - a szóbeli, vagy akár ráutaló magatartással kifejezésre juttatott kölcsönös és egybehangzó nyilatkozat is elegendő (Pfv.II.22.896/2001/5.).

[39] Következetes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy az élettársak körében is érvényesül a közös szerzés vélelme, következésképpen a megszerzett vagyontárgy - részbeni, vagy kizárólagos - saját vagyoni jellegét annak az élettársnak kell bizonyítani, aki erre hivatkozik (BH2002.229.). A perbeli esetben az I. rendű alperesnek kellett azt bizonyítania, hogy az élettársi kapcsolatuk fennállása ellenére a konkrét vagyontárgy (az ingatlan) megszerzésekor a hallgatólagos megállapodásuk nem állt fenn, illetve az ingatlan vételárát a saját vagyonából fedezte. Az eljáró bíróságok a bizonyítékok értékelése során arra a meggyőződésre jutottak, hogy az I. rendű alperes a rá rótt bizonyítási tehernek (a vételár saját vagyoni jellegének és az eltérő megállapodás bizonyításának) eleget tett. Álláspontjuk szerint az élettársak ellentmondó személyes előadásával szemben a szerződéskötéshez vezető, illetve a szerződés megkötése körülményekre meghallgatott tanú az I. rendű alperes állítását támasztotta alá. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértését nem sérelmezte, ezért a Kúria az eljáró bíróságok bizonyíték értékelését (mérlegelését) nem vizsgálta.

[40] A jogvita elbírálásánál azonban annak a ténynek van perdöntő jelentősége, hogy az ingatlannyilvántartás szerint a perbeli

ingatlan nem az I. rendű alperes tulajdona. A felperes a tulajdonjogi igényét a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésére alapította. Az élettársi kapcsolat jogcímére alapított tulajdonszerzés – értelemszerűen – kizárólag az élettárssal szemben érvényesíthető, a harmadik személyek vonatkozásában a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzési jogcím – a külső jogviszonyra figyelemmel – nem foghat helyt.

- [41] A Kúria (Legfelsőbb Bíróság) a házastársak tekintetében kifejtette, hogy a közös vagyon törvényes védelme az ingatlan-nyilvántartás Ptk. 116. § (2) bekezdése szerinti közhitelességének az alapelvével szemben is érvényesül, mert a tulajdonszerzés nem a bíróság ítéletével, vagy a tulajdonjognak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, hanem a törvény rendelkezése alapján jön létre. Amennyiben azonban az ingatlan tulajdonjogát harmadik személy megszerzi, a tulajdonjog bejegyzésre irányuló igény – bár a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint nem évül el – érvényesíthetősége megszűnik. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben az arra hivatkozó házastárs bizonyíthatja ugyan az ingatlan közös vagyoni jellegét, ennek megtörténte esetén azonban a jogkövetkezményeket a feleknek az ügyletkötés során jelentőséggel bíró jó és rosszhiszeműsége, a Ptk. 4. § (1) és (2) bekezdés és a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerinti fedezetelvonás szabályai szerint kell megítélni.
- [42] A fenti levezetés a jogviszonyok sajátosságai miatt az élettársak tekintetében analógiaként alkalmazandó. Az élettárs tulajdonjogának a jóhiszemű harmadik személy általi megszerzésével a tulajdonjogi igény érvényesíthetősége megszűnik és az élettárssal szembeni kötelmi jellegű elszámolási igényre korlátozódik, mert az élettársak és harmadik személyek közötti külső jogviszonyra már nem a Ptk. élettársakra vonatkozó, hanem az adott vagyontárgyra irányadó (más) jogág szabályai vonatkoznak.
- [43] A perbeli esetben az ingatlannyilvántartás szerint az ingatlan tulajdonosai a II.-III. rendű alperesek, a felperes tehát élettársi közös tulajdon jogcímén tulajdonjogi igényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett II.-III. rendű alperesekkel szemben megalapozottan nem érvényesíthet, hanem kötelmi jogi, elszámolási igényvel léphetett (volna) fel.
- [44] A korábban kifejtettek alapján a felperesnek a Ptk. 203. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelme, erre vonatkozó felülvizsgálati kérelem hiányában a felülvizsgálati eljárás tárgyát már nem képezte. A Kúria megjegyzi, hogy a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítása esetén sincs jogi alapja az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként nem bejegyzett személlyel szembeni tulajdonjog igénynek, mivel a fedezetelvonó szerződés érvényes szerződés, azaz a szerződés alapján a tulajdonjogot megszerző (és bejegyzett) tulajdonos tulajdonjogát nem érinti. A szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítása a szerződés érvényességére kihatással nincs, a megszerzett tulajdon a kötelmi igény kielégítése fedezetéül szolgálhat, azaz a bejegyzett

tulajdonos a követés fedezete kielégítésének tûrésére köteles. A fedezetelvonó szerződés érvényes jellegére figyelemmel a felperest - az erre vonatkozó kereseti kérelme megalapozottsága esetén is - kizárólag kötelmi jogi igény illethette (volna) meg. A felperes azonban a peres eljárás során kötelmi jogi igényt nem terjesztett elő, a Pp. 3. § (1) és (2) bekezdése alapján a bíróság a kereseti kérelmen nem terjeszkedhet túl.

- [45] A fentiek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria - az indokolás részbeni kiegészítésével - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [46] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyalás megtartása nélkül bírálta el.
- [47] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit, amelyet a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján mérlegeléssel állapított meg.
- [48] A felperes az eljárás során teljes személyes költségmentességben részesült, ezért az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján a Magyar Állam viseli.

Budapest, 2017. január 17.

Dr. Makai Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő