

Pfv.II.20.201/2013/11.

Kúria a Tasnádi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Tasnádi Zita) által képviselt felperesnek a dr. Nagy Gergely Tamás ügyvéd által képviselt I. rendű és a dr. Papp Sándor ügyvéd által képviselt II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 8.P.51.667/2010. számon megindított és a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.631.643/2012/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 13. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2013. november 26. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 60.000 (Hatvanezer) forint + 16.200 (Tizenhatezer-kettőszáz) forint ÁFA, összesen 76.200 (Hetvenhatezer-kettőszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 270.900 (Kettőszázhetvenezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1990. év októberében élettársi kapcsolatot létesített, közös lakhelyük az akkor a Magyar Állam tulajdonában álló, a felperes és édesanyja közös bérleményét képező B., Ú. út 6. I/3. szám alatti lakás volt. 1992. szeptember 26-án kötöttek házasságot. A felperes édesanyja 1991. július 31-én kelt nyilatkozatával a lakásvásárlási jogáról a felperes javára lemondott. 1991. augusztus 21-én a felperes az 1.443.480 forint forgalmi értékű ingatlant a forgalmi érték 15%-ában meghatározott 216.522 forint kedvezményes vételár ellenében megvásárolta akként, hogy a vételár 10%-át egyösszegben megfizette - annak 1/3-át azonban ténylegesen az I. rendű alperes bocsátotta a rendelkezésére - míg a fennmaradó vételárhányad havi törlesztő részleteit a felperes és az I. rendű alperes közösen teljesítették 2000. május hónapjáig, azóta pedig a törlesztő-részleteket a felperes fizeti. Az ingatlan-nyilvántartásba a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga

került bejegyzésre, a II. rendű alperesnek pedig az ingatlanon 194.870 forint és járulékai erejéig jelzálogjoga és javára kikötött elidegenítési- és terhelési tilalma áll fenn. A felperes 1997. november 10-én dr. H. L. közjegyző előtt nyilatkozatot tett, melyben kijelentette, hogy a perbeli ingatlan megvásárlásakor házastársával élettársi kapcsolatban éltek, az ingatlant ténylegesen közösen vásárolták, a törlesztő-részleteket a házassági vagyonszövetség terhére folyamatosan fizetik, az ingatlan 1/3 része az I. rendű alperes tulajdonát képezi, és hozzájárult az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az I. rendű alperes tulajdoni hányadának bejegyzése nem történt meg, a felek házasságát a PKKB 2000. október 18-án kelt 22.P.102.048/2000/4. számú ítéletével, közös megegyezésük mellett, felbontotta. Az I. rendű alperes a közös lakásból elköltözött. 2006. január 1-jén levelet írt a felperesnek, melyben felszólította öt évre visszamenően havi 20.000 forint használati díj megfizetésére, egyben közölte, hogy megkereste a földhivatalt tulajdonjoga bejegyeztetése végett. A földhivatal a bejegyzési eljárást jelen perre tekintettel felfüggesztette.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az 1997. november 10-én kelt közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozata nem alkalmas az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére, a közjegyzői okirat alapján az I. rendű alperes nem szerezheti meg a B., Ú. út 6. I/3. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1/3 tulajdoni hányadát. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló - akkor hatályos - jogszabályok szerint 15%-os csökkentett vételáron nem szerezhett tulajdonjogot, ez a jogosultság kizárólag a felperest és édesanyját illette meg.

Az I. rendű alperes az érdemi ellenkérelmében az elsődleges kereseti kérelem elutasítását kérte, a másodlagos kereseti kérelem jogalapját azonban elismerte. Viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy egyrészt a közjegyzői okirat az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas, másrészt a perbeli ingatlan 1/3 tulajdoni hányadát az élettársi és házastársi közös vagyon rendezését deklaráló közjegyzői okirat alapján megszerezte és ezért kérte a tulajdoni hányadának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését is. Kérte továbbá az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését - az ingatlan 9.000.000 forintos forgalmi értékének alapulvételével - elsődlegesen a saját 1/3 tulajdoni hányadának a felperes általi magához váltása, másodlagosan pedig árverés útján, valamint a felperes arra való kötelezését, hogy elsődlegesen 2006. október 1. napjától, másodlagosan pedig a viszontkeresete előterjesztésének napjától kezdődően fizessen meg neki havi 20.000 forint többlethasználati

díjat.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének az elutasítását kérte.

A II. rendű alperes a felperes másodlagos kereseti kérelmét nem vitatta, a viszontkereset teljesítését nem ellenezte, hozzájárult a közös tulajdon felperesi magához váltással való megszüntetéséhez és úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanon 2011. március 31. napján 109.043 forint tőketartozás állt fenn.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az I. rendű alperes élettársi-házastársi vagyonközösség címén megszerezte a természetben a B., Ú. út 6. I/3. szám alatti ingatlan 324/10000 arányú tulajdoni hányadát. Megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése végett. A fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy az I. rendű alperes 324/10000 tulajdoni illetőségét 291.600 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 291.600 forintot. Megkeresni rendelte a földhivatalt - a megváltási ár kiegyenlítésének igazolása után - közös tulajdon megszüntetése jogcímén a felperes javára a tulajdonjog bejegyzése végett. A II. rendű alperest mindezek tűrésre kötelezte. A viszontkeresetet ezt meghaladóan elutasította. A felperest 17.500 forint, az I. rendű alperest 162.500 forint illeték megfizetésre kötelezte. Kimondta, hogy ezt meghaladóan a felek költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a megállapítási kereseti és viszontkereseti kérelmek alaptalanok. Rámutatott ugyanakkor, hogy a perbeli ingatlanon élettársi-házastársi vagyonközösség címén közös tulajdon jött létre a felperes különvagyonához nem tartozó ingatlanrész, így annak 15%-a tekintetében. Utalt a Csjt. 27. § (1) bekezdésében és a Csjt. 28. § (1) bekezdésben foglaltakra, valamint az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítési szabályairól rendelkező 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdés a) és c) pontjában foglaltakra. Kifejtette, hogy a Ptk. 199. §-a alapján egyoldalú nyilatkozatból csak jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. A felperes közjegyző előtt tett nyilatkozata egy olyan egyoldalú nyilatkozat, amely tulajdonjog keletkeztetésére önmagában alkalmatlan. A tulajdonjog megszerzéséhez a Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint, az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímén kívül a földhivatali bejegyzés is szükséges. Az átruházáshoz a szerződés írásba foglalása feltétel, a szerződés pedig a XXV. számú PED-re is tekintettel nem tekinthető írásba foglaltnak, mert a felperesi nyilatkozat csak ajánlatnak minősül, melyet nem követett elfogadó nyilatkozat. A Csjt. 28. § (helyesen: 31. §) (2)

bekezdése jelen esetben nem alkalmazható, mert egy ingatlan tulajdonjoga tekintetében tervezett változás nem minősül közös vagyonba történő beruházásnak. A felek érvényes jogcím hiányában nem rendezték a tulajdoni hányadokat, így közös tulajdon csak a felperes tulajdoni hányadát nem érintő rész vonatkozásában állhatott fenn élettársi-, illetve házastársi vagyonszövetség címén. Az I. rendű alperes a vételárkedvezményre az adásvételi szerződést megelőző élettársi kapcsolat egy éves időtartama leteltének hiányában sem jogosult. Az elsőfokú bíróság viszont figyelembe vette, hogy az I. rendű alperes különvagyonából fizette meg a 10% vételárrész 1/3-át, továbbá az 1991. év szeptemberétől 2000. év májusáig közösen fizetettek havi 756 forint törlesztő-részletet, ennek alapján, a vételkori forgalmi értéket figyelembe véve határozta meg az I. rendű alperes tulajdoni hányadának mértékét. Kifejtette, hogy a felperes nem bizonyította értéknövelő beruházásait, de a felek a 9.000.000 forintos megváltási árat elfogadták. Így kérelmüknek megfelelően a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésről rendelkezett a Ptk. 147. §-a és 148. § (2) bekezdése alapján. A felperes igazolta teljesítőképességét (Pp. 164. § (1) bekezdése). Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a viszontkeresetnek részben helyt adva rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésről (Inyvtv. 16. § a) pontja). A többtelekhasználati díjkövetelést megalapozatlannak találta, mert az I. rendű alperes a közös lakásból önként távozott, a használattal természetben nem kívánt élni, továbbá a használati díj összegszerűségét sem igazolta (Ptk. 140. § (1) bekezdése, Pp. 164. § (1) bekezdése).

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezéssel élt, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását - annak tartalma szerint - a viszontkeresetének történő részbeni helyt adást, tulajdonjogának a közjegyzői okirat alapján 1/3 mértékre történő módosítását, és a közös tulajdon megszüntetését kérte megváltás vagy árverés útján.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. A közös tulajdon megszüntetése körében az árverést ellenezte.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a perbeli ingatlanon az I. rendű alperes által szerzett tulajdoni hányad mértékét 1/3-ra felemelte. A földhivatalnak mindkét megkeresését ennek megfelelően módosította, a megváltási ár összegét 3.000.000 forintra felemelte az 1/3 tulajdoni hányad alapján, továbbá a megváltási ár megfizetésnek határidejét 90 napban állapította meg. A felperes által az államnak

fizetendő kereseti illetéket 120.000 forintra felemelte, az I. rendű alperesét pedig 60.000 forintra leszállította. A felperest 120.000 forint, az I. rendű alperest pedig 60.000 forint fellebbezési illeték külön felhívásra, az államnak való megfizetésére kötelezte. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az 1. rendű alperesnek 95.250 forint másodfokú perköltséget.

A döntését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, azonban fellebbezett döntésével és annak indokaival a másodfokú bíróság nem értett egyet.

Megállapítható, hogy a felek a perbeli ingatlan vásárlása idején élettársi, majd ezt követően ezzel egybeolvadó házastársi vagyonszerzésben éltek. A közös szerzés vélelme tehát az ingatlan kapcsán fennállt (Csjt. 27. § (1) bekezdése). Az I. rendű alperes így házastársi vagyonszerzés jogcímén a perbeli ingatlanon ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot. A Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján jogosultsága nyílt meg arra is, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék. Tény, hogy a perbeli ingatlan - annak megvásárlásakor - a felperes bérleményének minősült, és a bérleti jognak a házassági vagyonszerzésben értéke van (Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontja). A tulajdonszerzés mértéke a házastársak között a bérleti jog értékének figyelembevételével nem 1/2-1/2 arányú volt. A felperes az 1997. évi november hó 10. napján tett nyilatkozatában 1/3 mértékben ismerte el az I. rendű alperes tulajdonszerzését, a tulajdonszerzés jogcímét is megjelölve. Az I. rendű alperes tulajdonjogát nem a nyilatkozat keletkeztette, az az I. rendű alperes javára ingatlan-nyilvántartáson kívül létrejött, a felperes egyoldalú nyilatkozata csupán annak mértékét rögzítette, így az joghatás kiváltására alkalmas volt. Téves az átruházásra, az írásba foglalt kötelezettségre, az ajánlatra és az elfogadó nyilatkozatra utaló elsőfokú bírósági okfejtés. A hivatkozott közjegyző előtt tett nyilatkozat a Pp. 195. § (1) bekezdése alapján közokiratnak minősül, erre tekintettel teljesen bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valóságát, a nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. A közjegyzői okirat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetétől a felperes elállt, ebben a körben a per jogerősen megszüntetésre került. Mindezekre tekintettel a felperesi nyilatkozat alapján az 1/3 mértékű tulajdonjog megilleti az I. rendű alperest. Ezért az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a másodfokú bíróság 1/3 arányra változtatta. Ennek megfelelően a földhivatal mindkét megkeresését módosította. A megváltási árat a felek által elfogadott forgalmi érték alapján felemelte (Pp. 239. §, Pp. 163. § (2) bekezdése), továbbá a megváltási ár megfizetésének határidejét a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján 90 napban állapította meg, mert a felperes méltányos érdekeire tekintettel ez mutatkozott indokoltnak.

A jogerős ítélet ellen a felperes - pontosított - felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítélete I. rendű alperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét és annak megváltási árát megállapító rendelkezésének a hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítélete ugyanezen rendelkezésének a helybenhagyása iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet általa sérelmezett rendelkezése a Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) pontját és 31. § (5) bekezdését sérti. Téves ugyanis a másodfokú ítélet indokolásának az a része, mely szerint „az I. rendű alperes tulajdonjogát nem a hivatkozott közjegyzői okirat keletkeztette, a tulajdonjog a törvény alapján létrejött, a közjegyzői okirat csupán annak mértékét rögzítette, tehát megállapítható, hogy az I. rendű alperes házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte az ingatlan 1/3-ának tulajdonjogát és a közös tulajdon megosztása körében a felperest 3.000.000 forint megváltási ár megfizetésére kötelezi.”

A másodfokú bíróság ítélete azonban nemcsak jogszabálysértő, hanem önmagában is ellentmondó. A megállapított tényállás szerint ugyanis az ingatlan megvásárlásakor 21.652 forint vételárelőleg került kifizetésre, a felek pedig a tárgyalás során egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy az I. rendű alperes a vételárelőleg megfizetéséhez kb. annak 1/3 részével - kb. 7.000 forinttal - járult hozzá, majd az életközösség fennállása alatt a törlesztő részleteket közösen fizették. Megerősítette a másodfokú bíróság azt is, hogy a bérleti jog a felperes különvagyonát képezte, annak különvagyonai minőségét az I. rendű alperes sem vitatta. Ebből pedig az következik, hogy - a felperes által bizonyítottan és az alperes által sem vitatottan - a törvény alapján, házastársi közös vagyon jogcímén az I. rendű alperes csak az elsőfokú ítéletben rögzített 324/10.000 tulajdoni hányadot szerezte meg.

Az ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának megszerzéséhez további jogszerzés lett volna szükséges, ilyet azonban az I. rendű alperes sem házastársi közös vagyon, sem egyéb jogcímen nem bizonyított. Az I. rendű alperes mindvégig csak és kizárólag a közjegyzői okíratra, mint a tulajdonjogot keletkeztető okíratra hivatkozott, ugyanakkor arról mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy maga a közjegyzői okirat tulajdonjog keletkeztetésére nem alkalmas.

A közjegyzői okirat csak azt tanúsítja, hogy a felperes a közjegyző előtt megjelent és nyilatkozatot tett.

Az I. rendű alperes tehát a felperes által bizonyított és elismert tulajdonszerzésen felül további tulajdonszerzést nem bizonyított,

önmagában pedig a közjegyzői okirat a tulajdonszerzés mértékét a törvény által keletkeztetett tulajdonszerzés mértékéhez képest eltérően nem állapíthatja meg, illetőleg egy ilyen tartalmú nyilatkozat joghatás kiváltására alkalmatlan. Mivel az I. rendű alperes által hivatkozott közjegyzői okirat tulajdonjogot nem keletkeztetett, így az I. rendű alperes tulajdonjogának mértéke vonatkozásában sem bírhat bizonyító erővel.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

Részben téves ugyan a jogerős ítélet indokolása, az érdemi döntése viszont helytálló.

I. Helyes a jogerős ítéletnek az a jogi álláspontja, hogy az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlan megszerzéséhez való közös- és különvagyoni hozzájárulásával arányos részére vonatkozó tulajdonjoga nem a felperes közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata, hanem törvény rendelkezése alapján keletkezett.

A felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállás szerint a perbeli ingatlan felperes általi megvásárlására a volt házaspár házasságkötését közvetlenül megelőző, és ezért - az egységes ítélezési gyakorlat szerint - vagyoni jogi vonatkozásban az azt követő házastársi vagyontöredékbe beolvadó élettársi kapcsolatának tartama alatt került sor.

Ennek a jogkövetkezménye az, hogy a perbeli lakás megvételére vonatkozó adásvételi szerződés felperes általi egyedüli megkötésének a ténye - a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyára irányadó - a Csjt. 27. § (1) és 28. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes személyére nézve is kötelelem-keletkeztető ténynek minősült és ezért az - az I. rendű alperes szerződés megkötésében való vevőkénti részvételének és a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a hiánya ellenére is - a volt házaspár részére ugyanolyan arányú közös tulajdont keletkeztetett, amilyen arányban a házastársi közös vagyonuk egy-egy házastársra eső fele része és a saját különvagyonaik az ingatlan megszerzéséhez hozzájárultak.

A házastársi vagyontöredék jogcímén történő tulajdonszerzés azonban 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.). Ha tehát a szerződést egyedül kötő házastárs hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjogot a szerződéskötésben részt

nem vett házastársa javára is a telekkönyvbe bejegyezzék, nem tulajdonjog átruházásáról, sőt nem is a közös vagyon megosztásáról, hanem csak - a törvénytől fogva - a házastársa által is megszerzett tulajdonjognak telekkönyvi bejegyzéséről van szó. A Ptk. 116. § (1) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot telekkönyvön kívül szerezte, igényelheti, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (BH 1977/493. - LB P.törv.I.21.308/1976.).

II.1. Téves viszont a másodfokú bíróságnak az a jogi következtetése, hogy a felperes közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozata kizárólag az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonszerzésének a mértékét rögzítette.

Helyesen hivatkozik ugyanis a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy önmagában az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül, törvény rendelkezése alapján történő tulajdonszerzése tényének és mértékének a felperes egyoldalú nyilatkozatával történő elismerése és e jognyilatkozatának közjegyzői okiratban történő rögzítése nem eredményezhet a Csjt. 27. § (1) és 28. § (1) bekezdésében meghatározott mértéket meghaladó arányú tulajdonszerzést az I. rendű alperes javára.

A Pp. 195. § (1) bekezdése szerint az olyan okirat ugyanis, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság ügykörén belül a megszabott alakban állított ki, mint közokirat csak a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját bizonyítja teljesen, a hivatkozott § (3) bekezdése alapján pedig ellenbizonyításnak a közokirattal szemben is helye van, de csak annyiban, amennyiben azt a törvény ki nem zárja vagy nem korlátozza.

Kizáró vagy korlátozó rendelkezés hiányában tehát nincs elvi akadálya annak, hogy a felperes az 1997. november 10-én kelt közokiratba foglalt nyilatkozatának a tartalmával szemben bizonyíthassa azt, hogy az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdoni hányadának aránya nem éri el az elismerő nyilatkozatában megjelölt mértéket.

a) Nem volt vitás a perben az, hogy a volt házaspár életjátszói kapcsolatának a kezdetekor a perbeli lakásingatlan a Magyar Állam tulajdonában állott és a felperes édesanyjával közös bérletét képezte, arra pedig a felperes a perben helyesen hivatkozott, hogy a bérleti jog mint vagyoni értékű jog a felperes Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) és d) pontja szerinti különvagyonához tartozott.

A Legfelsőbb Bíróság, illetőleg a Kúria ítélkezési gyakorlata szerint ugyanis a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában a Csjt. 31/B. § (2) bekezdése szerinti önálló bérletnek minősül az irányadó lakásügyi szabályok szerint ilyennek minősülő lakást, valamint - többek között - az a lakás, amelyre a házastárs a házasság megkötése előtt szerzett bérleti jogot (BH 1991/8/317. - CDT 209.), és az is, amelyet bár a házasság fennállása alatt, de kizárólag egyikőjük személyéhez kapcsolódóan, illetve csak az egyik félnek nyújtott vagyoni juttatásként szereztek meg, így például az 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.). Az önálló bérlet jogintézményét az ítélkezési gyakorlat mintegy „bérleti különvagyonnak” tekinti és ennek megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a 23. számú Elvi Határozatában már rámutatott arra, hogy a házasságkötést megelőzően megszerzett önálló bérlet, mint vagyoni értékű jog különvagyonnak minősül (EBH 1999/1/23.).

b) A perbeli ingatlan felperes általi megvásárlása tárgyában 1991. augusztus 21-én kelt és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés a Pp. 196. § (1) bekezdése szerint az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy az említett időpontban az ingatlan forgalmi értéke 1.443.480 forint volt, és annak vételárát az eladó - a bennlakó és a megvásárlásra elsődlegesen jogosult bérlő felperes részére történő értékesítésre tekintettel - az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló - akkor hatályos - 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a Korm. rendelet végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM számú - többször módosított - együttes rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 15%-ában, tehát 216.522 forintban határozta meg, és a felperes részére a forgalmi érték 85%-ának megfelelő mértékű, tehát 1.226.958 forint vételárkedvezményt biztosított.

A beköltözhető és a lakott forgalmi érték közötti különbözetnek megfelelő összegű vételárengedmény pedig az ítélkezési gyakorlat szerint a magának a bérleti jogviszonyból eredő bennlakásnak az értékcsökkentő hatásából adódik és lényegében az adásvételi szerződés bérlő általi megkötésével megszűnő bérleti jognak az ellenértékét képezi. Ennek a következménye viszont az, hogy a Csjt. vételárengedmény a bérlő felperes megszűnt bérleti jogának az értékén szerzett vagyonként a felperes Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) és d) pontja szerinti különvagyonához tartozott.

c) A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint az I. rendű alperes az ingatlan megszerzéséhez a kedvezményes vételár egyösszegű előtörlesztésének a kifizetéséhez felhasznált 7.000 forint különvagyonai készpénzével, valamint a fennmaradó

vételárhátralék és az azt terhelő kamat 2000. májusával bezárólag esedékessé vált és a volt házastársak közös vagyonának a terhére törlesztett havi 756 forintos részleteinek a reá eső fele részével, tehát mindösszesen $(79.380 : 2 = 39.690 + 7.000 =)$ 46.690 forinttal járult hozzá, amely az ingatlan 1.443.480 forintos forgalmi értéke 3,24%-ának és az ingatlan egészhez viszonyított $324/10.000$ részesítségének felel meg.

2. A fentebb kifejtettek ellenére is téves a felperesnek az a felülvizsgálati érvelése, hogy a felperes közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozata alapján az elsőfokú bíróság által meghatározott mértéket meghaladó arányú tulajdonjogot törvény rendelkezése alapján nem szerezhett.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy a házastársi közös vagyon megosztása során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá a kezelési és fenntartási költségek megtérítését is azzal, hogy nincs helye megtérítésnek, ha a kiadás a lemondás szándékával történt.

Az idézett törvényhely alapján a megtérítési igényről való lemondás szándékával a különvagyonból a közös vagyon javára szolgáló juttatás az ítélkezési gyakorlat szerint közös vagyonnak, a közös vagyonból a különvagyon, illetőleg az egyik különvagyonból a másik különvagyon javára szolgáló juttatás pedig különvagyonnak minősül. Az egyik alvagyonból a másik alvagyonba történő utalás a tartalmát tekintve ingyenes juttatás ugyan, ajándékozásnak vagy a házastársak vagyoni viszonyai szerződéses rendezésének azonban nem minősíthető, mert az valójában annak a házastárs általi egyoldalú kifejezésre juttatását jelenti, hogy a másik házastárs különvagyonára fordított közös vagy saját különvagyonának a megtérítésére nem tart igényt. Az ilyen tartalmú egyoldalú jognyilatkozat nincs alakszerűséghez kötve (BH 1998/8/385.), annak kifejezésre juttatása tehát a Ptk. 216. §-a értelmében írásban, szóban vagy ráutaló magatartással egyaránt megtörténhet. Tekintettel azonban arra, hogy joglemondásról van szó, a nyilatkozatot - a Ptk. 207. § (4) bekezdése szerint - nem lehet kiterjesztően értelmezni.

A felperes a közokiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozatát több mint hat évvel az adásvételi szerződés megkötése és több mint öt évvel a felek házasságkötése után, annak a nyilvánvaló tudatában tette meg, hogy az I. rendű alperesnek az ingatlan megszerzéséhez való közös- és különvagyonai hozzájárulása nem érte el az általa elismert tulajdoni hányad értékét. A jognyilatkozata érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmétől elállott, ezért annak tárgyában a bíróság a pert megszüntette, az érvényes jognyilatkozata pedig - annak tartalmát tekintve - azt juttatja egyoldalúan kifejezésre, hogy az ingatlan

1/3 tulajdoni hányadáról az I. rendű alperes javára lemond és hozzájárul annak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez is.

A közokiratba foglalt és az ingatlan-nyilvántartásról szóló - közokirat keltekor hatályos - 1972. évi 32. számú törvényerejű rendelet 15. § (1) és (2) bekezdése, valamint a - jelenleg hatályos - 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 29. és 32. §-a szerint ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is alkalmas jognyilatkozata tehát az I. rendű alperes törvény alapján megszerzett - az elsőfokú bíróság által a fenti 1. pontban kifejtettek szerint helyesen meghatározott - 324/10.000 tulajdoni hányada és az általa elismert 1/3 tulajdoni hányad közötti különbözet vonatkozásában a saját közös vagyoni jutójának, illetőleg a különvagyona egy részének az I. rendű alperes különvagyonába való beutalásának minősül.

Ezt támasztja alá az is, hogy a bérleti jog mint vagyoni értékű jog közös -, illetve különvagyoni jellegét a Csjt. reálszerzés elvén alapuló vagyonközösségi rendszerének a dologi jogi értelmezésén alapuló ítélkezési gyakorlat évtizedekig nem ismerte el, annak a vagyoni jogi értelmezését pedig a Legfelsőbb Bíróság csak a perbeli közokirat keltét követően, 1998-2000. évtől kezdődően alakította ki.

Már csaknem tíz évvel a közokirat keltét megelőzően, 1987. július 1-jén hatályba lépett viszont - a jelenleg is hatályos - 1986. évi IV. törvény, amely a házastársak lakáshasználatának a rendezésére vonatkozó - a Csjt. 31/A-31/E. §-aiban foglalt - szabályokat a Csjt. részévé tette. E szabályok alapján a házasság felbontása esetén a házastársak által az egyikőjük vagy mindkettőjük tulajdonjoga vagy bérleti joga alapján lakott, tehát a közös vagy különvagyoni lakás, illetőleg az önálló vagy közös bérlet használatáról, valamint a lakásból távozó házastársat megillető lakáshasználati jog ellenérték összegéről a bíróság dönt, azzal, hogy a lakáshasználati jog ellenértéke - közös tulajdonban vagy valamelyik házastárs tulajdonában álló lakás esetén - a lakás beköltözhető és lakott forgalmi értékének különbözete (31/C. § (2) bekezdés) és a jogosultnak járó összeg - különös méltánylást érdemlő esetet kivéve - a használati jog ellenértékének egyharmadánál kevesebb nem lehet, kivéve, ha a bíróság az egyik házastárs különvagyonában levő lakás vagy szolgálati lakás elhagyására kötelezte a másik házastársat, vagy ha a lakásnak a házasságkötést megelőzően önálló bérelője a lakásban maradó házastárs volt (31/C. § (3) bekezdés).

Az ítélkezési gyakorlat ismeretében tehát a felperesnek a közjegyzői okiratba foglalt jognyilatkozatának megtételekor számolnia kellett azzal, hogy a házasság esetleges felbontása és a közös lakás használatának rendezése során az I. rendű alperes nem csupán a szerzéshez való hozzájárulásának megfelelő arányú

tulajdonjogának megállapítására, hanem - a lakásból való kényszerű eltávozása esetén - a lakáshasználati jog ellenértékének a reá eső részére is jogosulttá válhat.

Helyesen döntött tehát a másodfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét 1/3-ra felemelte.

A kifejtettek miatt a Kúria a jogerős ítéletet a fenti indokolásbeli módosítással a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a Kúria az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének, valamint az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdésére tekintettel irányadó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről. Az irányadó perérték: 2.709.000 forint.

Budapest, 2013. november 26.

Dr. Kőrös András s.k. a tanács elnöke, dr. Csúri Éva s.k. előadó bíró, dr. Makai Katalin s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő