

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága ügyvéd által képviselt felperesnek ügyvéd által képviselt I. r., valamint a személyesen eljáró II. r., III. r. és IV. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróságon 31.P.22.059/2006. számon megindított és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.Pf.20.013/2008/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős határozat ellen az I. r. alperes által 46. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett része, valamint a felperes által fellebbezett részét helybenhagyó rendelkezése ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmét hivatalból elutasítja.

Egyebekben a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltség és a le nem rótt illeték viselésére is kiterjedően - helybenhagyja.

Mellózi a felperesnek az A hrsz. alatti lakás, valamint a B. hrsz. alatti garázs ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzését és felhívja az elsőfokú bíróságot, hogy - amennyiben a felperes tulajdonjogát a jogerős ítélet alapján már bejegyezték - a Ny-i Földügyi Hatóságnál a tulajdonjog törlése iránt jelen ítélet alapján intézkedjék.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 400.000 (négy százezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási rész költséget.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és az I. r. alperes 1986-ban ismerkedtek meg, és 1988. végén élettársi kapcsolatot létesítettek, majd 1991. augusztus 24-én házasságot kötöttek. 1992. február 25-én M. I., 1994. június 20-án pedig E. A. utónevű gyermekeik születtek. A házastársak életközössége 2001. októberében megszűnt, ezt követően 2004. április 5-ig, a felperes elköltözéséig még közösen használták utolsó közös lakóhelyüket, a Ny., K. utcai ingatlant.

A felperes és az I. r. alperes az életközösség fennállása alatt különböző vállalkozásokat üzemeltettek. 1990. júniusában közösen vásárolták meg a Ny., S. utcai ingatlant, melynek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az I. r. alperes nevére nyert bejegyzést vétel jogcímén, 8/16 arányban. Az ingatlant a felperes és az I. r. alperes kisebb felújítás, illetve lakóházból üzletté minősítést követően vállalkozói tevékenységük folytatására használták.

Az I. r. alperes nagynénje, édesanyjának testvére végintézkedés hátrahagyása nélkül 1992. november 23-án elhalálozott. Mivel leszármazói nem voltak, utána az élő testvérei és az elhalt testvéreinek gyermekei örökölték. A hagyatéki eljárás során az örökösök „osztályos egyezség” megnevezésű szerződést kötöttek, melyben a Ny. 18 m² területű garázs megjelölésű, valamint az 58 m² alapterületű lakás megjelölésű, ténylegesen Ny., K. utcai ingatlanokból törvényes örökrészüket I. r. alperesnek adták át és valamennyien az ingóságokból rájuk jutó örökrészükre tartottak csak igényt. Erre tekintettel a közjegyző az 1993. július 15-én jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzésében az örökhagyó hagyatékát képező fenti ingatlanokat törvényes öröklés, osztályos egyezség jogcímén az örökhagyó testvére gyermekének, I. r. alperesnek adta át, míg a hagyaték többi részét törvényes oldalági öröklés jogcímén az örökhagyó testvéreinek és az elhalt testvére gyermekeinek adta át. Ezt követően költöztek a házastársak a Kossuth utcai ingatlanba.

A felperes módosított kereseti kérelmében tulajdonjogának megállapítását kérte a Ny., S. utcai X. hrsz-ú ingatlan 1/2, Z. hrsz-ú ingatlan 4/16 tulajdoni hányadaira, valamint a A. hrsz-ú és B. hrsz-ú, ténylegesen Ny. K. utcai ingatlanok 5/12-5/12 tulajdoni illetőségére élettársi és házastársi vagyontársaság jogcímén, arra hivatkozva, hogy a S. utcai ingatlanokat az élettársi, illetve házassági életközösség fennállása alatt vásárolták, illetve építették át, míg a K. utcai ingatlanból az örökösöket az I. r. alperessel közösen fizették ki.

A Z. hrsz-ú ingatlan tekintetében különvagyonaként kérte figyelembe venni az édesanyja és a testvére által az ingatlan vételárának kifizetéséhez adott készpénz-adományt. A K. utcai ingatlanok vonatkozásában az I. r. alperes különvagyonaként az édesanyjától

származó, nem visszterhes részként 2/12-2/12 tulajdoni hányadot elismert. Kérte továbbá az alperesek tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére történő kötelezését is.

Az I. r. alperes módosított ellenkérelmében elsődlegesen a felperesi kereset elutasítását, másodlagosan, amennyiben a bíróság a felperes részére tulajdonjogot állapít meg, a felperes pénzbeli megváltásra kötelezését kérte. Előadta, hogy a felperessel a házasságkötést megelőzően élettársi kapcsolatban nem élt, különvagyonából vásárolta meg a Z. hrsz-ú és a X. hrsz-ú ingatlant, a K. utcai ingatlanok megszerzésére pedig hagyatéki eljárás során kötött, pénzmozgást nélkülöző egyezség útján került sor, így azok is a különvagyonába tartoznak.

A II. r. alperes a felperesi kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben az az ő tulajdoni hányadát nem érinti. A III. és IV. r. alperesek érdemi nyilatkozatot a perben nem tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében annak tűrésére kötelezte az alpereseket, hogy az X. hrsz. alatt felvett, a valóságban Ny., S. utcai „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű 231 m² nagyságú ingatlan 1/2, valamint a Z. hrsz. alatt felvett, a valóságban Ny., S. utcai lakóház, udvar megjelölésű 242 m² nagyságú ingatlan 4/16 tulajdoni hányadaira a felperes tulajdonjoga élettársi és házastársi vagyonközösség jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Ezzel az I. r. alperes tulajdoni hányada 4/16-ra változik.

Az elsőfokú bíróság megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

A bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes 1988 vége óta folyamatosan élettársi kapcsolatot tartott fenn, melyet házassági együttélés követett. Az ítélezési gyakorlat szerint a házasságot megelőző élettársi együttélés vagyoni jogi vonatkozásban a házassági életközösséggel egységbe olvad, ezért az életközösség megszűnésekor - a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében - a házasság vagyoni jogi hatásait az életközösség tényleges kezdetének időpontjától kell számítani. Ennek megfelelően az élettársak szerzésben való közreműködése arányát sem kell vizsgálni, mivel a Csjt. 27. § (1) bekezdése a közös vagyon mellett vélelmet állít fel. Eszerint az életközösség fennállása alatt szerzett, illetőleg annak megszűnésekor meglévő vagyontárgyakat a házastársak közös

vagyonának kell tekinteni, kivéve, ha azok különvagyoni jellegét bizonyítják.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt vásárolt S. utcai ingatlanok - noha az ingatlan-nyilvántartásban I. r. alperes tulajdonaként nyertek bejegyzést - a felperes és az I. r. alperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezik. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság a felperes különvagyoni igényét nem fogadta el, mivel az I. r. alperes tagadásával szemben a felperes rokonainak (édesanyjának és testvérének) tanúvallomása nem bizonyította minden kétséget kizáróan, hogy a Z. hrsz-ú ingatlan megvásárlásához vissza nem térítendő kölcsönrel járultak volna hozzá.

A Kossuth utcai ingatlanok megszerzésével kapcsolatban a felperes előadta, hogy azok ugyan öröklés és osztályos egyezség jogcímén kerültek az I. r. alperes tulajdonába, de valójában azokat a felperes és az I. r. alperes a tényleges örökösöktől megvásárolta, egy-egy nagynéninek tulajdoni hányada fejében 500.000 forintot, míg a többi örökösnek 100.000 forintot juttattak.

Az I. r. alperes az eljárás során következetesen tagadta, hogy a törvényes örökösöknek tulajdoni hányadaikért fizettek volna.

A felperesi tanúk csak általánosságban tudtak arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy az örökösöket „ki kellett fizetni”, de az esetleges pénzátadások körülményeire, összegére vonatkozóan ismeretekkel nem rendelkeztek. A felperes - állítása igazolására - csatolt egy elismervényt, melynek tartalma szerint az egyik örökös részére 100.000 forint került kifizetésre a hagyatéki részként, azonban konkrétan nem jelölték meg, hogy a 100.000 forint minek az ellenértéke. A tanúként meghallgatott örökösök pedig határozottan kijelentették, hogy az ingatlanról ingyenesen mondtak le I. r. alperes javára, pénzt nem kaptak.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a hagyatéki eljárás irataiból nem volt megállapítható, hogy az osztályos egyezség megkötésekor az örökösök részére pénz kifizetése történt. Az osztályos egyezségekre vonatkozó közjegyzői okirat közokirat, amely teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést, határozatot és az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát. A közokirattal szemben is van helye bizonyításnak, a felperes azonban a hagyatéki eljárásban meghozott határozatban foglaltakkal szemben nem bizonyította, hogy az örökösök részére a Kossuth utcai ingatlanért a közös vagyomból ellenérték kifizetésre került volna. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes K. utcai ingatlanra vonatkozó kereseti kérelmét elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Ennek keretében annak tűréseire kötelezte alpereseket, hogy a felperes tulajdonjoga az 58 m² alapterületű lakás megjelölésű, valamint a 18 m² alapterületű garázs megjelölésű társasházi ingatlanoknak az I. r. alperes nevén nyilvántartott tulajdoni illetőségéből - az alapító okirat szerint hozzátartozó helységekkel és eszmei tulajdoni hányaddal - házastársi közszerzemény jogcímén 5/12-5/12 hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. A felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében megkereste az illetékes földhivatalt.

Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta azzal, hogy pontosította a S. utcai ingatlanok négyzetméterben kifejezett alapterületét.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú ítélet ellen joghatályos fellebbezéssel csak a felperes élt, az I. r. alperes fellebbezése ugyanis elkésett, azt a másodfokú bíróság elutasította. A felperes fellebbezésében kérte, hogy a másodfokú bíróság a K. utcai ingatlanok 5/12-5/12 tulajdoni illetőségére vonatkozóan tulajdonjogát házastársi közszerzemény jogcímén állapítsa meg, illetve sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a S. utcai ingatlan tekintetében a különvagyoni hozzájárulását nem vette figyelembe.

A S. utcai ingatlannal kapcsolatban a másodfokú bíróság megállapította, hogy annak megszerzéséhez a felperes édesanyja és testvére 150.000 forintot biztosított, ezt az összeget azonban a felperes a házastársi vagyonszövetségbe utalta, annak részévé tette. Ennek következtében különvagyoni jelleget megállapítani nem lehetett.

Alaposnak ítélte ugyanakkor a másodfokú bíróság a felperes keresetét, illetve fellebbezését a Ny., K. utcai ingatlant érintően. Osztotta ugyanis a felperesnek az elsőfokú eljárás során, illetve a fellebbezésben hangoztatott azon okfejtését, mely szerint az eljáró közjegyző hagyatékátadó végzésében rögzített megállapodás nem a hagyatéki eljárásról szóló 6/1958./VII.4./ IM rendelet (He.) 53. §-a szerinti osztályos egyezségnek minősül, hanem az 58. § (3) bekezdésében szabályozott jogintézmény, mely szerint ha az örökös a tárgyaláson örökségét vagy annak egy részét örökösstársára, a hagyatéki eljárásban közvetlenül nem érdekelt örökösre, vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, a közjegyző a jognyilatkozatokat egységbe foglalja és dönt annak jóváhagyása felől. Erre tekintettel az I. r. alperesnek, mint a hagyatéki eljárásban közvetlenül nem érdekelt örökösnek juttatott ingatlanvagyon nem minősül örökségnek, így miután az ingatlan megszerzésére a házassági életközösség fennállása került sor, a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt közös vagyoni vélelemmel szemben az I. r. alperest terhelte annak

bizonyítása, hogy ingyenesen, ellenérték nélkül jutott az ingatlanhoz, így az a különvagyon.

A rendelkezésre álló adatok együttes mérlegelésével a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I. r. alperes ezen bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Nem volt megállapítható bizonyossággal az ingyenesség ténye és jogcíme. Ezt erősíti meg a becsatolt 100.000 forint kifizetéséről szóló okirat is. Ennek figyelembevételével a másodfokú bíróság a K. utcai ingatlanra vonatkozó kereseti kérelemnek helyt adott, e vonatkozásban a felperes fellebbezését alaposnak találta.

A jogerős ítélet ellen az I. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a másodfokú ítélet elsőfokú ítéletre is kiható hatályon kívül helyezését, másodlagosan pedig a jogszabályoknak, illetve az alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltaknak megfelelő új határozat hozatalát kérte.

Az I. r. alperes álláspontja szerint a perben eljáró bíróságok jogszabálysértő módon állapították meg azt, hogy a felperes és az I. r. alperes már a házasságkötést megelőzően élettársi kapcsolatot tartott fenn, mivel ezt a perben bizonyítékok nem támasztották alá. Erre tekintettel a házasságkötést megelőző időszakra a Csjt. 27. § (1) bekezdésének alkalmazása törvénysértő.

A K. utcai ingatlanokkal kapcsolatban az I. r. alperes szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy miután a perben bizonyíthatatlan volt, hogy az örökösök részére a hagyatéki eljárásban pénzfizetés történt volna, így a hagyatéki eljárással érintett ingatlanok a Csjt. 28. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján I. r. alperes különvagyonát képezik. Az I. r. alperes szerint a másodfokú bíróság törvénysértő módon állapította meg a perbeli ingatlanok közös vagyoni jellegét. Az érintettek a hagyatéki eljárásban osztályos egyezséget kötöttek, ami nem minősül élők közötti jogügyletnek és a hagyatékot az egyezés alapján öröklés jogcímén kellett átadni. A He. 58. §-a ebben az esetben nem volt alkalmazható. Természetesen osztályos egyezés esetén is vizsgálni lehet, hogy az I. r. alperes fizetett-e az örökségért vagy sem, azonban az I. r. alperes tanúkkal bizonyította, hogy semmiféle ellenszolgáltatás nem történt az ingatlanokért, bírói bizonyossággal a visszterhes ingatlanszerzés nem volt megállapítható. Miután pedig ingyenes volt az átruházás, a Csjt. 27. §-a nem volt alkalmazható, kizárólag a Csjt. 28. § (1) bekezdésének b) pontja, mely szerint a házastárs különvagyonához tartozik a házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett vagyontárgy.

Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy a K. utcai ingatlanok tulajdoni helyzetének megállapítása

során a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat, nem tett eleget indokolási kötelezettségének.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Álláspontja szerint az élettársi kapcsolat fennállásának ténye a bizonyítási eljárás eredményeképpen a perben egyértelműen igazolást nyert. Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelme a hagyatéki eljárásban megszerzett ingatlanokkal kapcsolatban pedig azért nem helytálló, mivel a hagyatéki eljárásban született megállapodás nem osztályos egyezségnek minősül, az a He. 58. § szerinti élők közötti megállapodás, így az I. r. alperes az ingatlanokat nem öröklés jogcímén szerezte meg, azok nem képezik a különvagyonát, érvényesül a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti közös vagyoni vélelem. E törvényi vélelemmel szemben a perben nem nyert bizonyítást, hogy az ingatlanok az I. r. alperes különvagyonát képeznék.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

1.) Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben - többek között - sérelmezte az élettársi kapcsolat megállapítására vonatkozó rendelkezést, azonban fellebbezését a másodfokú bíróság a Pp. 240. §-a alapján alkalmazandó 237. § alapján elkésettség miatt elutasította. Ezt a bírói gyakorlat értelmében úgy kell tekinteni, mintha az I. r. alperes a fellebbezési jogával nem élt volna (BH 1996/3/178., 1999/10/462., 2001/4/171.). A Pp. 271. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak az elsőfokon jogerőre emelkedett határozat ellen, kivéve, ha azt törvény lehetővé teszi. Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmének azon részét, ami az élettársi kapcsolat fennállásának - álláspontja szerint - jogszabálysértő megállapítására irányult, a Pp. 273. § (2) bekezdésének a) pontja alapján hivatalból elutasította.

Az I. r. alperes elsődleges felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet teljes körű hatályon kívül helyezésére irányult, mely - többek között - elutasította a felperes Ny., S. utcai ingatlanlall kapcsolatos különvagyoni igényét, helybenhagyva az elsőfokú bíróság döntését. A Pp. 271. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak, ha a fél a fellebbezési jogával nem élt és a másik fél fellebbezése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Erre tekintettel az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmét a S. utcai ingatlanra vonatkozóan is hivatalból el kellett utasítani.

2.) Érdemben, a felülvizsgálati kérelem Ny., K. utcai ingatlanra vonatkozó részével kapcsolatban helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a közjegyző hagyatékátadó végzésében

rögzített megállapodás nem a He. 53. §-a szerinti osztályos egyezségnek minősül, hanem az 58. § (3) bekezdésében szabályozott jogintézmény. Osztályos egyezség ugyanis csak örökösök között jöhet létre, ugyanakkor az I. r. alperes nem örökölt (az örökhagyó után meghatározott hányadot testvére, az I. r. alperes édesanyja örökölt). Az I. r. alperes a He. 58. § (3) bekezdése szerinti, hagyatéki eljárásban közvetlenül nem érdekelt örökösnek minősült, aki az örökhagyó - tágabb értelemben vett - örökösének körébe tartozik ugyan, de az örökhagyó utáni öröklésben még nem került sor rá. Erre tekintettel a hagyatéki eljárásban az örökösök, valamint az I. r. alperes a He. 58. § (3) bekezdése szerinti egyezséget kötöttek, ami élők közötti szerződésnek minősül. Az egyezségbe foglalt megállapodással az örökösök valamely hagyatéki vagyontárgyat örököstársukra vagy a közvetlenül nem érdekelt örökösre, ingyenesen ruházzák át. Figyelemmel arra, hogy a He. 58. § (3) bekezdése szerinti egyezség általában közeli hozzátartozók, rokonok között jön létre, az ajándékozás ténye, tehát az ingyenesség ilyenkor vélelmezhető. Erre tekintettel tévedett a másodfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a He. 58. § (3) bekezdése szerinti egyezség esetében a hagyaték tárgyának átruházására vonatkozóan „valószínűsíthető”, hogy annak megszerzésére a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonából került sor visszterhesen, ezért a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel az I. r. alperest terhelte annak bizonyítása, hogy ingyenesen, ellenérték nélkül jutott az ingatlanhoz. Ellenkezőleg: a perben a felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint annak igazolása, hogy az I. r. alperesnek juttatott ingatlanok átruházására nagynénjeitől, unokatestvéreitől nem ajándék jogcímén, ingyenesen került sor, hanem a házastársi közös vagyonból, ellenérték fejében.

A fentiekkel összefüggésben az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az örökösök egybehangzó, határozott tagadásával szemben a felperes, illetve a felperesi tanúk nem tudták egyértelműen, megnyugtatóan bizonyítani a visszterhesség tényét (elsőfokú ítélet 16-17. old.). Erre tekintettel a K. utcai ingatlanok a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján ajándék címén I. r. alperesi különvagyonnak minősülnek.

Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a K. utcai ingatlanra vonatkozó döntésével kapcsolatban indokolási kötelezettségének nem tett eleget. A másodfokú bíróság azonban - ha röviden is - levezette, hogy miért állapította meg az ingatlan visszterhes átruházását (másodfokú ítélet 3. old.). Erre tekintettel a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése nem sérült.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet K. utcai ingatlanokra vonatkozó, felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte az I. r. alperes fellebbezési, valamint felülvizsgálati eljárási részkielcségének megfizetésére.

Budapest, 2008. október 28.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő