

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a ... Ügyvédi Iroda  
- ügyintéző: dr. Pál András ügyvéd - (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Tihanyi László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen lakás kiürítése és egyéb iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 6.P.XI.20.503/2007. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 42.Pf.643.425/2008/9. számú jogerős részítéletével befejezett perében az alperes 19. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli. Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A **cím** alatti lakás 1990. május 23. napjától néhai **S.S.** és lánya, néhai **K.J.** bérletársak bérleménye volt. A **cím2** alatti lakásingatlan néhai **Ny.L.** és fia az alperes  $\frac{1}{2}$ -ed  $\frac{1}{2}$ -ed arányú közös tulajdonát képezte. Néhai **K.J.** és néhai **Ny.L.** 2000. október 10. napjáig, **K.** né haláláig élettársi kapcsolatban éltek először a **cím2** utcai, majd 1991-től a **cím2** ingatlanban. Néhai **K.J.** a **cím2** lakást 1991. március 12-én vásárolta meg a tulajdonos önkormányzattól édesapja holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. A vételár az adásvételi szerződés módosítása után 239.200 forint volt. A szerződés alapján a tulajdonjogot és a haszonélvezeti jogot a földhivatal 1992. augusztus 19-én bejegyezte az ingatlannyilvántartásba. A peres felek a volt élettársak jogutódai.

A felperes módosított keresetében a **cím2** lakás kiürítésére, 2006. december 20. napjától havi 150.000 forint lakáshasználati díj megfizetésére, valamint a társasházzal szemben fennálló 444.562 forint hátralékos költség megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását indítványozta és viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy édesapja a perbeli lakásingatlan  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőségét élettársi vagyontársaság jogcímén megszerezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a **1hrs.** alatt felvett, természetben **cím1** szám alatti öröklakás 22/100. tulajdoni hányada néhai **Ny.L.** t. illeti élettársi vagyontársaság, az alperest pedig öröklés jogcímén. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Megkereste a földhivatalt az alperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében és az alperest 2007. augusztus 7-től kezdődően többéltársasági díj megfizetésére kötelezte, továbbá meghatározta az alperest terhelő hátralékot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokai szerint a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor néhai **Ny.L.** élettársi kapcsolatban élt néhai **K.J.** vel. A csatolt okiratok szerint nem sokkal e szerződés megkötését megelőzően adta el az alperes és jogelődje a **cím2** utcai ingatlant. Ezért néhai **Ny.L.** rendelkezett azzal a pénzüsszeggel, ami a perbeli lakás megvásárlásához szükséges első részlet befizetéséhez kellett. Az alperes jogelődje 39.468 forintot fizetett a szerződéskötéskor. Különvagyona és a teljes vételár 177.845 forintos összegére tekintettel őt élettársi közös vagyon jogcímén 22/100-ad tulajdoni hányad illeti meg, az alperes pedig mint a néhai élettárs törvényes örököse ugyanezen tulajdoni hányadra igényt tarthat. Az alperes az őt megillető tulajdoni arányt meghaladó ingatlan használatáért használati díjat köteles fizetni, melynek összege - a megítélése szerinti 70.000 forint ingatlan használatból kiindulva - a felperes tulajdoni arányához igazodóan 54.600 forint. A 442.562 forint társasház felé fennálló közös költségre vonatkozóan összefüggésben kifejtette, hogy annak jogosultja a társasház közösség, így azt az alperestől a felperes nem követelheti.

A másodfokú bíróság a felperes és az alperes fellebbezése alapján hozott részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. A tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkeresetet teljes egészében elutasította, és kötelezte az alperest, hogy a **cím2** alatti lakásingatlant 30 napon belül, családtagjaival együtt hagyja el és ingóságaitól kiürített állapotban adja a felperes kizárólagos birtokába. Az első fokú ítéletnek a használati díj fizetésére kötelező rendelkezését hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A tényállást kiegészítette azzal, hogy az élettársak a **cím2** ingatlanban 1991-től éltek együtt. A viszontkeresetet elutasító döntésének indokolásában eltért az első fokú ítélet indokaitól.

Kiemelte, hogy az állami tulajdonban álló lakásingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 5.§-ának (1) bekezdés c) pontja alapján a lakás vásárlására jogosult a bérlő élettársa azzal a megkötéssel, hogy az eladási ajánlat megtételét megelőző egy év óta a bérlővel állandó jelleggel együtt kell laknia. Mivel az alperesi jogelőd előadása szerint 1991-ben költöztek élettársával az ingatlanba, az adásvételi szerződés megkötésére pedig ugyanezen évben sor került, az időtartamra vonatkozó jogszabályi feltétel - egy éves bent lakás - nem valósult meg. Ebből következően az alperesi jogelődöt a „vételi jog” nem illette meg. Azzal kizárólag a felperesi jogelődök élhettek, ezért az ingatlanon az élettársak közös tulajdont sem szerezhettek. Az alperesi jogelőd esetleges vagyoni hozzájárulása kizárólag kötelmi igényt keletkeztethetett.

A másodfokú bíróság a társasházközösség felé fennálló felperes által követelt alperesi tartozások tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontjával egyetértett, míg a használati díj mértékét meghatározó részében - figyelemmel arra, hogy a felek között a díj mértéke vitás volt - az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az eljárt bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A jogerős részítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a támadott határozat hatályon kívül helyezésével a módosított keresetének helytadó felülvizsgálati határozat meghozatalát kérte, míg másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

Az ítélet anyagi jogszabálysértését a Ptk. 578/G.§-ának (1) bekezdésében jelölte meg.

A másodfokú bíróság jogi álláspontját azért tartotta tévesnek, mert nem vette figyelembe a bérlőnek a vele együtt élő élettárssal fennálló úgynevezett belső jogviszonyát, az élettársi kapcsolat fennállását és kizárólag a hivatkozott kormányrendelet és miniszteri rendelet alapján ítéli meg a résztulajdoni igényét. Álláspontja szerint az első fokú ítélet sértette a Ptk.-nak az élettársi szerzésre vonatkozó szabályát, mert nem számolta el a jogelőd szerzésénél, valamint a tulajdonszerzési aránynál azokat a befizetéseket, amelyeket élettársával együtt az életközösség fennállása alatt vételárként teljesített. Az elsőfokú bíróságnak a 22/100-ad részilletőségre vonatkozó megállapítása jogszabálysértő.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérte, egyetértve annak indokaival. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalát kérte az indokolás módosításával arra hivatkozva, hogy a peres felek között vagyonközösség nem állt fenn, és az alperes jogelődje által hivatkozott közös szerzés sem

bizonyított. Az alperes jogelődjének igazolható jövedelme nem volt, az ingatlan vételáráról nem volt tudomása. Ugyanígy nem tudott a vételár-módosításáról és a részletek folyamatos fizetéséről sem. Ezek a tények pedig a gazdasági közösség fennállását zárják ki. Miután a **cím2** lakást **K.J.** és édesapja közösen bérelték és **S.S.** kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a pénzt ő adta a lakás vételárának első részletére, és nevezett vételi jogáról kizárólag a lánya javára mondott le, az őt illető vételár-kedvezmény mértéke **K.J.** hozzájárulásaként számolandó el.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelem Pp. 275.§ (2) bekezdésének korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a támadott határozat nem jogszabálysértő.

A Ptk. 578/G.§-ának (1) bekezdése értelmében az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Amennyiben a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka szerzésben való közreműködésnek számít.

Az elsőfokú eljárásban lefolytatott részletes bizonyítási eljárás adatai alapján nem kétséges, hogy a per tárgyát képező ingatlan megvásárlásakor a peres felek jogelődjei: néhai **K.J.** és néhai **Ny.L.** élettársi kapcsolatban éltek. A jogelődök kapcsolata megfelelt a Ptk. 685/A.§-ában meghatározottnak; a felek házasságkötés nélkül, érzelmi és gazdasági közösségben éltek együtt. Az állami tulajdonban álló lakásingatlanok elidegenítésének a szabályozásáról szóló 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 5.§-ának (1) bekezdésében megvásárlásra való jogosultságra sorrendet állít fel és rögzíti, hogy az elidegenítésre kerülő házingatlan megvásárlására elsősorban a bentlakók jogosultak, a következő sorrend szerint:

- a) a bérlő, bérlőtárs, egyebek között a lakásban lakó hasznélvező
- b) a bérlő élettársa feltéve, hogy az eladási ajánlat megtételét megelőzően egy év óta a bérlővel állandó jelleggel együtt lakik.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében nem vitatta, hogy az egy éves bentlakás hiányában, jogszabály alapján a vásárlási jog őt nem illette meg. A kormány rendeletben írt sajátos szabályok tehát az alperesi jogelődnek - további feltétel hiányában - élettársi minőségére tekintet nélkül nem tették lehetővé a tulajdonszerzését. Az alperesi jogelődnek a vételárrészhez a részletek közös törlesztésével történő hozzájárulása, mint ahogyan a házastársak egymásközti jogviszonyában sem, az élettársi vagyonszövetségben sem alapoz meg tulajdoni igényt, kötelmi igényt pedig a jogutód nem érvényesített. A Legfelsőbb Bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a szerződéskötéskor fizetett nagyobb vételárrészletnek az alperes különvagyonából történő teljesítésére vonatkozó okfejtésével sem. Abból, hogy az alperes és édesapja 1991. év elején rendelkezett lakásuk eladási árával, még nem következik az, hogy a felperesi jogelőd és édesapja jogszerzéséhez a vételár

előleggel hozzájárult volna, különös tekintettel arra, hogy ő maga a szerződésben nem szerepelt, továbbá hogy néhai **S.S.**, aki haszonélvezeti jog jogosultja lett, úgy nyilatkozott, hogy az első nagyobb részlet kifizetését ő biztosította. A felperesnek a vagyonközösség, valamint a közös szerzés hiányára vonatkozó ellenkérelmével összefüggésben a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy ennek bizonyítása az alapeljárásokra tartozott. Az élettársi minőség a Ptk. 578/A.§-a, majd az 1996. június 19-től hatályos 685/A.§-a értelmében magában hordozza a gazdasági közösség fennálltát is, ezért az alapeljárásbeli védekezésének sikertelensége a felülvizsgálati ellenkérelmét nem alapozza meg.

A fentiekben kifejtett indokokkal a Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdésének alkalmazásával hatályában fenntartotta és az eredménytelenül felülvizsgáló alperest kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltségének megtérítésére. Az alperes, személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján nem kötelezhető.

Budapest, 2010. április 15.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hiteléül:

tisztviselő