



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.680/2024/4.

A tanács tagjai: dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna a tanács elnöke

dr. Darákné dr. Nagy Szilvia előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna bíró

dr. Osztovits András bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Péterfy Ügyvédi Iroda (cím2; ügyintéző: dr. Dézsi-Péterfy Ferenc János ügyvéd)

Az alperes: alperes1 (cím1)

Az alperes képviselője:

dr. Benedek János ügyvéd (cím3)

A per tárgya: házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

F. Ítéletábra 17.Pf.20.546/2023/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 27.P.20.209/2021/44.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.305.433 (egymillió-háromszázötezer-négyszázharminchárom) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az alperes 1985. augusztusában élettársi kapcsolatot létesítettek, életközösségüket az cím4 alatti, a felperes által bérelt tanácsi bérlakásban (a továbbiakban: bérlakás) kezdték meg. 1988. szeptember 10-én kötöttek házasságot. 1990. szeptember 3-án az számú kiutaló határozat alapján a F. Ingatlankezelő Vállalattal a bérlakásra bérleti szerződést kötöttek.

[2] Az 1990. december 27-én kelt adásvételi szerződéssel 2.445.000 forintért megvásárolták az cím5 alatti lakást (a továbbiakban: lakás). A lakás vételára az alábbiakból tevődött össze: 20.300 forint árengedmény, 200.000 forint szociálpolitikai kedvezmény, 300.820 forint készpénz előtörlesztés, 334.880 forint a leadott bérlakás fejében átutalt összeg, 450.000 forint tanácsi támogatás, 100.000 forint felperesi, és 100.000 forint alperesi munkáltatói kölcsön, 400.000 forint kiemelt törlesztési kölcsön, 539.000 forint általános törlesztési támogatású kölcsön.

[3] A peres felek a 2001. november 21-én kelt adásvételi szerződéssel 13.000.000 forint vételárért megvásárolták a 827 négyzetméter területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, K., belterület 808 helyrajzi számú, természetben cím6 alatt található ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A szerződés szerint annak aláírásakor a peres felek, mint vevők átadtak az eladóknak 10.000.000 forint vételárrészletet, a fennmaradó 3.000.000 forint összegű vételárhátralékot legkésőbb 2002. március 30-ig vállalták megfizetni. A vételárhoz és a perbeli ingatlanon a családi ház befejezéséhez szükséges építési munkák finanszírozásához felhasználták a lakás eladási árát és az alperes 8.500.000 forint összegű különvagyont. A perbeli ingatlanra a peres felek 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát az illetékes földhivatal 2001. november 23. napján kelt számú határozatával adásvétel jogcímén jegyezte be.

[4] A lakást a peres felek 2003. február 19-én értékesítették 13.000.000 forint vételáron. A vételár első részletét jelentő 6.000.000 forintot a vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg átadták az eladóknak, a fennmaradó 7.000.000 forint vételár megfizetését 2003. május 31-ig vállalták.

[5] A peres felek életközössége 2014. augusztus 31-én megszűnt, a perbeli ingatlant a felperes 2014 augusztusában a visszatérés szándékával elhagyta, ott jelenleg kizárólag az alperes lakik életvitelszerűen, azonban a felperes is rendelkezik kulccsal, időszakonként oda bejár, a közműves foglalkozásához szükséges szerszámokat az ingatlan területén tárolja, az a vállalkozásának székhelyeként van bejelentve.

[6] A peres felek között sem házasságuk fennállása alatt, sem azt követően nem jött létre egyezés a közös vagyon megosztása körében és házassági vagyoni szerződést sem kötöttek. A perindítást megelőzően a vagyonszövetségbe tartozó ingó vagyontárgyakat egymás között megosztották. Vagyonszövetségükben passzívum nincs. Kizárólagos vagyontárgyuk a perbeli ingatlan, mely jelenleg tehermentes, azon egy kétszintes, egy lakásos földszinti és tetőtér beépítéses családi ház található, melynek építési munkálatait a rendeltetésszerű használat mellett néhány részletben még nem fejezték be. A felső szint önállóan megközelíthető. Az ingatlanon egyéb felépítmények találhatók: gazdasági melléképítmény, kerítések, közmű bekötések mérőórái és műtárgyaik. Gépkocsi tárolás a telken beállással és melléképületben is biztosított.

[7] A peres felek házasságát a Gödöllői Járásbíróság 2016. augusztus 25-én jogerőre emelkedett 6.P.21.933/2015/7. számú ítéletével bontotta fel.

A kereseti kérelem és az alperes ellenkérelme

[8] A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy életközösségük 1985. augusztus 1-től 2014. július 31-ig állt fenn; a perbeli ingatlanon az ingatlan-nyilvántartástól eltérően tulajdonjoga 115/200 hányad, míg az alperesé 85/200 tulajdoni hányad

[9] Kérte az illetékes földhivatal megkeresését a fenti tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

[10] A tulajdonjog megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelme eredményessége esetén a házastársi közös vagyon megosztását akként kérte, hogy a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont árverés útján szüntesse meg a bíróság 112.000.000 forint árverési vételár meghatározásával, melyből a megállapított tulajdoni arányokra tekintettel a felperes 64.400.000 forint, míg az alperes 47.600.000 forint összegben részesüljön.

[11] Másodlagosan 1/2-1/2 arányú tulajdonjog figyelembevételével kérte a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján való megszüntetését 112.000.000 forint árverési vételár meghatározásával, ez esetben a vételár felosztását egyenlő arányban kérte.

[12] Állította, hogy a perbeli ingatlant a házasságuk fennállása alatt közösen vásárolták. A 115/200 arányú tulajdonjogát arra alapította, hogy a bérlakás az önálló bérleménye volt, a lemondás eredményeképpen kifizetett 384.880 forint összegű ellenérték a különvagyona, amit a lakás 2.224.700 forintos vételárába forgattak. A lakás ingatlanban ezért az ingatlan-nyilvántartástól eltérően többlet tulajdonjoga keletkezett 15/100 arányban. A lakás fennmaradó 85/100 hányada a házastársi közös vagyonhoz tartozik, mely a feleket 1/2-1/2 arányban illeti meg. A lakás 13.000.000 forint eladási áron történő értékesítésekor rá eső vételárrész 7.475.000 forint, az alperesé 5.525.000 forint, ezért a perbeli ingatlant is ezen tulajdoni arányok figyelembevételével szerezték meg.

[13] Vitatta, hogy az alperes külön vagyonnal járult hozzá az ingatlan vételárához.

[14] A közös tulajdon megszüntetésének egyéb módját ellenezte.

[15] Az alperes az ellenkérelmében az ingatlan-nyilvántartástól eltérően meghatározott tulajdonjog megállapítására és a házastársi közös vagyon árverési értékesítés útján történő megosztására irányuló keresetek elutasítását és azt kérte, hogy a bíróság azt állapítsa meg: a perbeli ingatlannak az ingatlan-nyilvántartástól eltérően 7/10 arányban a tulajdonosa. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését társasházzá alakítással kérte. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest az általa felkért szakértő díja fele részének a megfizetésére.

[16] Az árverési értékesítést azért ellenezte, mert nem hajlandó, de nem is tud az ingatlanból kiköltözni. Érdekeit súlyosan sértené az árverési értékesítés, mert idős, az ingatlant évtizedek óta az otthonának tekinti, abban életvitelszerűen lakik, a felperes a jogát visszaélészerűen gyakorolja. Nyilatkozott arról is, nem akadályozza meg, hogy a felperes a tulajdoni hányadát értékesítse oly módon, hogy a felső szint eladása esetén a felek a tényleges tulajdoni hányadnak megfelelő térítést kapjanak. Ebből következően nincs jogi méltánylást érdemlő ok arra, hogy az ingatlant árverezzék, a felperes tulajdoni hányadát megváltani nem képes.

[17] Kérte, amennyiben a bíróság a közös tulajdont árverési értékesítés útján szünteti meg, jogosítsa fel arra, hogy az ingatlanban maradhasson, annak az alsó szintjén és a Polgári

Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:159. §-a alapján alapítson használati jogot a részére.

[18] Vitatta a felperes különvagyoni igényét, tekintettel arra, hogy a bérlakás bérleti jogát az 1990. szeptember 3-án kötött szerződés alapján, mint házastárs megszerezte, a bérleti jog ellenértékéként kifizetett összeg a közös vagyonuk volt. Ezt az összeget 1/2-1/2 arányban használták fel a lakás megvásárlásához.

[19] A különvagyónának kell tekinteni a lakás vételárának kifizetése érdekében a közösen felvett és közösen törlesztett kölcsön végtörlesztő részletét, 450.000 forintot, amit a dolgozói részvényei beváltásával fizetett ki.

[20] Állította, hogy a perbeli ingatlan 13.000.000 forint összegű vételárához az édesanyjától ajándékba kapott föld eladásából származó 8.500.000 forint különvagyonával járult hozzá. A perbeli ingatlanon álló, befejezésre szoruló családi ház építési munkálatainak finanszírozásához felhasználták a 2003. február 19-én eladott lakás 13.000.000 forint vételárát, továbbá a lányától kapott 1.000.000 forint összegű ajándékot is. A perbeli ingatlan 27.000.000 forint bekerülési értékéhez így 9.500.000 forint különvagyoni és 8.750.000 forint közös vagyoni beruházással járult hozzá, ezért 7/10 arányú tulajdonjogot szerzett.

Az első- és másodfokú határozat

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperes életközössége 1985. augusztus 1. napjától 2014. augusztus 31. napjáig állt fenn.

[22] A peres felek közös tulajdonát megszüntette, és elrendelte a perbeli ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését azzal, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételára 126.300.000 forint, amelyből az árverés sikere esetén a felperest 43.269.444 forint, míg az alperest 83.030.556 forint illeti meg. Amennyiben az árverés során magasabb vételárat sikerül elérni, a többletet a felperes és alperes között 37/108 - 71/108 tulajdoni arányban kell elosztani. Kötelezte a felperest és az alperest, hogy az árverés sikere esetén az ingatlant 30 nap alatt ingóságaiktól kiürítve hagyják el, és azt bocsájtsák az árverési vevő birtokába. Megállapította, hogy a végrehajtási eljárás költségeinek viselésére a peres felek tulajdoni hányaduk arányában 37/108-71/108 arányban kötelesek. A végrehajtást a bíróság bármelyik fél kérelmére elrendelheti, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet. Az árverést az önálló bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le, felperest, valamint az alperest a végrehajtás során harmadik személyekkel szemben elővásárlási jog illeti meg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 91.125 forint szakértői díjból álló perköltséget. A felperest és az alperest is arra kötelezte, hogy fizessenek meg az államnak 750.000 forint- 750.000 forint kereseti illetéket.

[23] Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 27. §-a alapján

– figyelemmel a peres felek házassági életközössége megszűnésének időpontjára – a perben a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

[24] A peres felek életközösségének időtartamát – egyező előadásukra figyelemmel – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 459. § (2) bekezdése és 463. § (1) bekezdése szerint állapította meg.

[25] A peres felek házastársi közös vagyonát a Ptk. 4:35. § (1) és (2) bekezdése, 4:37. §-a, 4:38. §-a és 4:53. § c) pontja alapján határozta meg.

[26] A felperes különvagyonai állítását alaptalannak ítélte. Abból indult ki, hogy a felperes korábbi bérleti jogviszonyától függetlenül az 1990. szeptember 3-án kelt szerződés szerint a peres felek együtt szereztek határozott idejű bérleti jogot. A bérbeadó a használati jogosultságot a számú határozattal újra rendezte, és a szerződésből nem következik, hogy az alperes bérlői minősége a felperes korábbi bérlői jogviszonyából eredne. Annak alapján bérleti jogosultságukat együttesen szereztek, és az ebből a bérleti jogviszonyból származó, a lakás megvásárlásához felhasználható 334.880 forint lakáshasználatbavételi díj is együttesen illette peres feleket (F. Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztály által számú határozata). Ebből következően a felperesnek a bérlakás leadása alapján kiutalt ellenértékre különvagyonai résztulajdona nem keletkezett.

[27] Ezen túl a lakást 2003. február 19-én értékesítették, az első vételárrésztletet ekkor kapták meg, míg teljes vételárat a vevők 2003. május 31-ig vállalták megfizetni. A perbeli ingatlan tulajdonjogát ugyanakkor már 2001-ben megszerezték, az utolsó vételárhátralékot legkésőbb 2002. március 30-ig vállalták megfizetni. Ebből következően a lakás eladási ára nem kerülhetett beforgatásra a perbeli ingatlan vételárába.

[28] Az alperes különvagyonai állítását részben bizonyítottanak ítélte az elsőfokú bíróság.

[29] Kifejtette, hogy a dolgozói részvénnel összefüggésben az alperes a csatolt okirati bizonyítékokkal csak azt tudta bizonyítani, hogy a nevén lévő részvények után 1997. június 3-án 595.596 forint kifizetést teljesítettek, azt azonban nem, hogy ezt az összeget használta fel annak a kölcsönnek a végtörlesztéséhez, aminek eredményeképpen 2001. július 20-án a önkormányzat a jelzálogjog törléséhez hozzájárult. Ennek ellentmond, hogy ez már a házassági életközösség idején történt, továbbá az alperes maga is azt adta elő, hogy a részvények megvásárlásához házastársi közös vagyont is felhasználtak.

[30] Ugyancsak nem bizonyította kétségmentesen az alperes azt sem, hogy lánya milyen összegben – anyagköltséggel és munkadíjjal – végzett átalakítási munkákat a perbeli ingatlanon, melyet ajándék jogcímén 1.000.000 forintértékben kért figyelembe venni. E körben mindössze a lánya tanúvallomása állt rendelkezésre, amely nem volt egyező az alperes személyes nyilatkozatával.

[31] Eredményes volt azonban az alperesi bizonyítás 8.500.000 forint különvagyon erejéig. A felperes a 2022. július 5. napján megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy körülbelül 3-4 millió forintot tudott levenni a közös számlájukról. A házassági bontóperben a

jogi képviselője részére adott meghatalmazásban, tényvázlatban úgy nyilatkozott, hogy az alperes különvagyonú földeladásából 8.000.000 forintot ruházott be az ingatlanba (40. sorszám alatt csatolt okirat), a bíróság 39. sorszámú felhívására nem nyilatkozott az alperes különvagyonáról.

[32] Az alperes ugyanakkor becsatolta a B. I. Kft. által kiállított vételi jog gyakorlásáról szóló, 2001. június 27. napján kelt két nyilatkozatot, melyek tanúsága szerint ő és testvére két K.i ingatlan eladásából 12.744.000 forint és 7.256.000 forint vételárra tettek szert. Csatolt továbbá három kifizetési pénztárbizonylatot, melyek tanúsága szerint a nevéen lévő ugyanazon számláról 2000. július 4-én 480.000 forintot, 2001. július 10. napján 4.527.598 forintot, ismeretlen időpontban pedig 5.000.000 forintot vett fel (40. sorszám alatt csatolt okiratok). Az alperes azon nyilatkozatára (41. sorszámú jegyzőkönyv), hogy az 5.000.000 forintot 2001. július 9. napján vette fel, a felperes cáfoló nyilatkozatot nem tett.

[33] H. A. és K. M. tanúk vallomása pedig megerősítette, hogy az ingatlan eladásból származó 8.500.000 forintot az alperes a perbeli ingatlanra költötte.

[34] Mindezekre tekintettel az ingatlan 27.000.000 forint összegű értékéhez (13.000.000 forint vételár + 14.000.000 forint bekerülési költség) az alperes 8.500.000 forint különvagyonnal járult hozzá, míg a fennmaradó részt, 18.500.000 forintot a felek a házastársi közös vagyon terhére fizették meg, így az az alperesnek 850/2700 arányú különvagyoni tulajdoni hányada keletkezett, a fennmaradó 1850/2700 tulajdoni hányadon a felek fele-fele arányban részesülnek. Az alperes a különvagyoni illetőség figyelembevételével összesen 1775/2700, a felperes 925/2700 tulajdoni hányadot szerzett a perbeli ingatlanon. A tulajdoni hányadokat kifejező törteket egyszerűsítve állította fel az alperesi 71/108 és a felperesi 37/108 tulajdoni arányt. Az ingatlan – a perben kirendelt és aggálytalan szakvélemény alapján megállapított – 126.300.000 forint forgalmi értékéhez viszonyítva az alperesre jutó rész 83.030.556 forint, míg a felperesre jutó 43.269.444 forint.

[35] Az ezen tulajdoni arányok figyelembevételével fennálló közös tulajdon megszüntetéséről az elsőfokú bíróság a Ptk. 4:57. §, 4:58. §, 4:59. §, 4:60. §, 4:62. § rendelkezései alapján döntött, figyelemmel a Kúria az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK véleményében (továbbiakban: 1/2017. PK. vélemény) kifejtettekre is.

[36] Elsősorban azt rögzítette, hogy az alperes azon kérelme, hogy a bíróság jogosítsa fel a feleket a perbeli ingatlanban a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2 arányú tulajdoni részaránya közös értékesítésére azzal, hogy a vételárból az alperest 2/10 rész illesse meg, a Ptk. által nem nevesített megosztási mód, nem alkalmazható.

[37] A természetbeni megosztást az ingatlan műszaki állapota nem tette lehetővé, és egyik tulajdonostárs sem rendelkezett megfelelő anyagi erőforrásokkal a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségének megváltáshoz, és ezen megszüntetési módot egyik tulajdonostárs sem kérte, ezért a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerinti megosztási módot nem vizsgálta figyelemmel a (6) bekezdés rendelkezésére is.

[38] A társasházzá alakításra irányuló alperesi kérelmet nem találta alaposnak.

[39] A közös tulajdon megszüntetésének ezen módját a felperes nem ellenezte abban az esetben, ha műszakilag és a különvagyoni hozzájárulásoknak megfelelő albetétek kialakítása lehetséges.

[40] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a társasház alapításának sem az objektív (záradékolt vázrajz) sem a szubjektív feltétele (felek együttműködési képessége) nem áll fenn, így kizárt a tulajdonközösség társasház alapításával történő megszüntetése.

[41] A közös tulajdon árverés útján való megszüntetése körében az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes idős korára történő hivatkozása nem értelmezhető akként, hogy a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időpontra esik, és a felperes által kérelmezett megszüntetési mód sem tekinthető önmagában visszaélészerű joggyakorlásnak. Az alperes személyes körülményei pedig önmagában ugyancsak nem eredményezhetik a kereset elutasítását.

[42] A legkisebb árverési vételárat az elsőfokú bíróság a perben beszerezett és kiegészített aggálytalan szakvélemény alapján 126.300.000 forintban határozta meg, és az alperest az ingatlan elhagyására kötelezte. Megítélése szerint azon kérelmének teljesítése, hogy árverés esetén a bíróság jogosítsa fel őt arra, hogy az ingatlanban maradhasson, és a Ptk. 5:159. §-a alapján alapítson használati jogot részére az ingatlan alsó szintjének használatára, a felek jogos érdekeinek sérelmével járna figyelemmel a lakott forgalmi érték – 88.400.000 forint – nagyságára. Ez esetben ugyanis az alperesnek, mint bent maradó tulajdonostársnak kell viselnie a lakottságból adódó értékcsökkenést, ezért tulajdoni illetősége tényleges értékéhez képest jóval alacsonyabb összegű árverési vételárhoz jutna. A használati jog alapítása ugyanakkor hátrányosan befolyásolná az ingatlan értékesíthetőségét is, ezért az ingatlan lakott állapotban történő árverése egyik tulajdonostárs érdekeit sem szolgálja.

[43] Az árverési vételár felosztásáról a peres feleket megillető tulajdoni hányadok alapján rendelkezett.

[44] A perköltség viseléséről a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján döntött figyelemmel arra, hogy a pervesztesség-pernyertesség arányát 50-50%-ban határozta meg. A perben felmerült 402.950 forint szakértői díj viseléséről a pernyertesség azonos arányára tekintettel és a per során előlegezett összegek alapján döntött úgy, hogy abból az alperes köteles 91.125 forintot megfizetni a felperesnek.

[45] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét 1.125 forintra leszállította. Az ítélete indokolásában kiemelte, hogy a peres felek fellebbezése nem érintette az életközösség időtartamának megállapítását, a felperes fellebbezése pedig csak arra hivatkozással támadta az elsőfokú bíróságnak a bérlakás használatba vételi díjának közös vagyoni jellegét megállapító indokait, hogy az alperes a különvagyoni jellegét az eljárás során elismerte. Ezért a felülbírálati jogköre a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint korlátozott volt.

[46] A felperes sérelmezte az alperesi különvagyon bizonyítására felajánlott bizonyítékok mérlegelését [Pp. 279. § (1) bekezdés], valamint állította, hogy az utólagos bizonyítás feltételei nem álltak fenn a 2015. november 12-én kelt ügyvédi megbízási szerződésbe foglalt tényvázlat tekintetében [Pp. 220. § (7) bekezdés és Pp. 276. § (1) bekezdés megsértése].

[47] A másodfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdése alapján azonban úgy értékelte, hogy az alperes - az ügyvédi tényvázlat, mint bizonyíték figyelmen kívül hagyása mellett is - bizonyította a 8.500.000 forint különvagyona meglétét és a különvagyona perbeli ingatlanba beruházását J.-né H. A. és K. M. tanúvallomásaival. Kiemelte továbbá, hogy a felperes az érdemi tárgyalási szakban az alperes tényállításait már nem vitathatta [Pp. 214. § (1) és (2) bekezdése, 183. § (1) bekezdése]. A perfelvétel lezárásáig a felperes a 8.500.000 forint különvagyon meglétére és annak ingatlanra fordítására pedig nyilatkozatot nem tett, ezért ezen tény bizonyítás nélkül valónak fogadható el a Pp. 203. § (3) bekezdés a) pontjára és a 266. § (1) bekezdésére figyelemmel. Mindezek alapján tényként állapította meg, hogy az alperes 8.500.000 forint különvagyonát a felek a perbeli ingatlan vételárára fordították, a tulajdoni hányadok elsőfokú bíróság által megállapított mértékét nem kellett megváltoztatnia.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[48] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a jogerős ítélet – az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályú – hatályon kívül helyezését és az elsőfokon eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelemnek megfelelő döntés meghozatalát kérte. E körben annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérően a felperes tulajdonjoga 115/200 hányad, míg az alperesnek 85/200 tulajdoni hányada van. Ennek megfelelően kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a fenti tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

A tulajdonjog megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelem teljesítése esetére kérte: a bíróság a felek házastársi közös vagyonát akként ossza meg, hogy a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont árverés útján szüntesse meg 126.300.000 forint árverési vételár meghatározásával, melyből a felperes 115/200 arányban, azaz 72.622.500 forint összegben, míg az alperes 85/200 arányban, azaz 50 520 000 forint összegben részesüljön. Másodlagosan kérte a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését 126 300 000 forint árverési vételár meghatározásával, melyből a felperes 1/2 arányban 63 150 000 forint összegben, míg az alperes 1/2 arányban, 63 150 000 forint összegben részesüljön. Árverési értékesítés esetén a bíróság az alperes használati jogát szüntesse meg és kötelezze őt a perbeli ingatlan elhagyására.

[49] Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 220. § (1) bekezdését, a 276. § (2) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontját jelölte meg.

[50] Téves a másodfokú bíróság ítéletének indokolása annyiban, hogy a felperes nem vitatta az alperesi különvagyonát. Az alperesi különvagyon létét, a föld eladás tényét valóban nem vitatta, de azt igen, hogy hogyan, mikor és milyen mértékben került ez felhasználásra. Ez utóbbi tényre vonatkozott a hivatalbóli bizonyítás és a meg nem engedett utólagos bizonyítás [Pp. 276. § (2) és 220. § (1) bekezdés] sérelme. Kiemelte, a másodfokú bíróság is arra a következtetésre jutott, hogy ez okból alkalmazandó a Pp. 220. § (7) bekezdése, vagyis a jogszerűtlenül beszerezett bizonyíték figyelmen kívül hagyása. Éppen ezért helye lett volna a Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti felülmérlegelésnek.

[51] Sérelmezte a másodfokú bíróság ítélete indokolásának [87] pontjában tett megállapítást, mert a fellebbezésében kifejezetten érvelt amellett, hogy a bérletből származó megváltási ár, mivel az az életközösség előtt keletkezett jogviszonyból származik, csakis az ő különvagyonára lehet. Ezzel a jogerős ítélet sérti a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontját. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem vonta mérlegelési körébe azt a tény, hogy az alperes elismerte a bérleti jogból eredő felperesi különvagyonát.

[52] Mindezek alapján az első- és másodfokú bíróság ítélete iratellenes, az utólagos bizonyítás bíróság részéről történő engedélyezés a körülmények fennállásának hiányában sérti a Pp. 220. §-át, az érdemi szakban elrendelt hivatalbóli bizonyítás a Pp. 276. § (2) bekezdését, míg a bizonyítékok helytelen mérlegelése, valamint a bizonyítás kiegészítése elrendelésének hiánya a Pp. 279. §-át. A különvagyon jogcím nem megfelelő értékelésével pedig a bíróság megsértette a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat.

[53] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Érvelése szerint a házasságkötésükre tekintettel a F. Ingatlankezelő Vállalat 1990. szeptember 3-án a felperessel és az alperessel, mint bérletársakkal kötött lakásbérleti szerződést.

[54] Helyes az elsőfokú bíróság ítélete, mely szerint az életközösség létrejöttékor bérelt tanácsi lakás leadása fejében kifizetett összeg nem a felperes különvagyonára. A szóban forgó okirat a felperest és az alperest bérletársakként jelöli meg. A felek a B. L. utcai ingatlant 2003. február 19-én kelt szerződéssel értékesítették, az első vételár részletet ekkor kapták meg, az ingatlan teljes vételárát a vevők 2003. május 31-ig vállalták megfizetni. Ezzel szemben a perbeli ingatlan tulajdonjogát a felek már 2001-ben megszerezték, az utolsó vételárhátralékot legkésőbb 2002. március 30-ig vállalták megfizetni. Az eljáró bíróságok azt is helyesen állapították meg, hogy az alperes a különvagyonát képező 8.500.000 forintot az ingatlanra fordította. Mindezekre tekintettel nem sértett jogszabályt sem az első-, sem a másodfokú bíróság, amikor a felperes ingatlan-nyilvántartástól eltérő tulajdoni hányad megállapítására vonatkozó keresetét elutasította.

A Kúria döntése és jogi indokai

[55] A Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által

meghatározott kertek között vizsgálhatja felül [Pp. 413. § (1) bekezdés és 423. § (1) bekezdés].

[56] A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, ami csak olyan kérdésekben támadható felülvizsgálati kérelemmel, ami az első-, és másodfokú eljárásnak is tárgya volt (Kúria Pfv. V. 20.797/2016., megjelent: BH2017.232.). A fellebbezésben nem sérelmezett elsőfokú bírósági megállapítások, ítéleti rendelkezések értelemszerűen nem képezik a másodfokú eljárás tárgyát [Pp.370.§ (1) bekezdés], ebből következően a fellebbezéssel nem támadott elsőfokú határozat rendelkezéseivel összefüggésben a jogerős ítélet jogszabálysértő volta fogalmilag kizárt. A fentiek alapján a Kúria - az alperesi elismerésre alapított felperesi fellebbezésre vonatkozó indokokon kívül - nem vizsgálhatta a jogerős ítéletnek a bérlet használatbavételi díjának közös vagyoni jellegét megállapító indokait és az ezzel összefüggésben megjelölt jogszabálysértéseket [Pp. 279. § (1) bekezdése, Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontja].

[57] A felperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság alperesi nyilatkozatot, ellenkérelmet, viszontkeresetet pótol, amikor megállapította, hogy a 8.500.000 forint a vételhez került felhasználásra. Ezzel összefüggésben azonban megsértett jogszabályhelyet nem jelölt meg, így azt a Kúria érdemben nem vizsgálhatta [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3) pontja].

[58] A felülvizsgálati kérelem érdemben elbírálható része nem alapos.

[59] A felperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogi és eljárásjogi szabálysértésekre hivatkozott.

[60] Nem alapos a Pp. 220. § (1) bekezdésének és a 276. § (2) bekezdésének megsértésére való hivatkozás.

[61] A felperes e körben arra alapította a felülvizsgálati kérelmét, hogy a bontóperi eljárásra szóló ügyvédi tényvázlat beszerzése, az utalógos bizonyítás bíróság általi engedélyezése sérti a Pp. 220. §-át és a 276. § (2) bekezdését.

[62] A Kúria előjáróban kiemeli: a felülvizsgálati eljárásban csak a jogerős ítélet jogszabályba ütközését vizsgálhatta [Pp. 406. § (1) bekezdés]. A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság is egyetértett a felperessel abban, hogy az elsőfokú bíróság hivatalból rendelt el bizonyítást, az utalógos bizonyításnak a Pp. 220. § (1) bekezdésben meghatározott feltételei nem álltak fenn. Ezen eljárási szabálysértések jogkövetkezménye a Pp. 220. § (7) bekezdése alapján azonban az, hogy az így beszerzett bizonyítékot figyelmen kívül kell hagyni. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által elkövetett eljárási szabálysértés jogkövetkezményeit levonta [Pp. 220. § (7) bekezdés] és az érintett bizonyítékot figyelmen kívül hagyta. A jogerős ítélet ez okból nem sérti a Pp. 220. § (1) bekezdését és a 276. § (2) bekezdését.

[63] A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság megsértette a Pp. bizonyíték mérlegelését szabályozó 279. § (1) bekezdését.

[64] A Pp. 279. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A Pp. 279. § a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ában foglalt bizonyítékok szabad mérlegelésének elvén nem változtat, ezért az ott kialakított gyakorlat irányadó a Pp. hatálya alá tartozó ügyekben is. A Kúria rámutat arra, hogy a Pp. 413. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata csak jogszabálysértésre hivatkozással kérhető. Jogszabálysértésnek tekinthető a megalapozatlan ítélet meghozatala is. Megalapozatlanságról azonban csak akkor lehet szó, ha a tényállás felderítetlen marad vagy a megállapított tényállás iratellenes, okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmaz. Következtes a Kúria ítélkezési gyakorlata abban, hogy a mérlegelési szabadság a felülvizsgálati eljárásban korlátozott: a Kúria a bizonyítékok felülmérlegelésére, a tényállás megváltoztatására csak kivételesen abban az esetben jogosult, ha a felülvizsgálni kért jogerős határozat iratellenes, vagy kirívóan okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat tartalmaz (Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.680/2006., megjelent: EBH2006.1526.). Nem ad alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna. Kizárólag az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.21.474/2011. megjelent: BH2013.119.).

[65] A felperes felülvizsgálati kérelemében vitatta a perbeli ingatlan megvásárlásához felhasznált felperesi és alperesi különvagyoni hozzájárulást, az e körben megállapított tényállást. A bizonyítékokból azonban nem csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni.

[66] A másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelése során kiemelte, hogy az alperes a 8.500.000 forint különvagyona meglétét tanúvallomásokkal is bizonyította, H. A. tanúvallomása pedig alátámasztotta azt az alperesi állítást, hogy amikor a földek eladásából származó vételárhoz hozzájutott az alperes, akkor kezdtek el telket vagy lakást nézni és vásárolták meg a perbeli ingatlant. Annak vételára pedig nem származhatott a lakás eladásából befolyó összegből, mivel annak értékesítésére évekkel később került sor. A másodfokú bíróság a fentiekben túl értékelte azt is, hogy a perfelvétel lezárásáig a felperes – a 8.500.000 forint perbeli ingatlan vásárlására vonatkozó – megváltoztatott alperesi tényállításokat vitató nyilatkozatot nem tett, az érdemi szakban pedig már nem lehet megváltoztatni a perfelvételi nyilatkozatot [Pp. 214. § (1) és (2) bekezdés], ezért az érdemi tárgyalási szakban tett, az alperes ezen tényállításait vitató felperesi állításokat figyelmen kívül kellett hagynia. A Kúria a fentiek alapján úgy ítélte, a felperes által előadottak nem adnak alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére.

[67] A felperes sérelmezte továbbá, hogy a felperes különvagyont (az önálló bérleményből történő lemondás ellenértékét) az alperes elismerése ellenére sem vették figyelembe az eljáró bíróságok. E körben azonban a másodfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen, ellentmondás mentesen vette figyelembe. Az alperes ellenkérelme pusztán tényként rögzítette, hogy a felperes a bérlakás bérletére 1986-ban kötött bérleti szerződést (20.644/2019/5. számú beadvány). A keresetváltoztatást követően előterjesztett

ellenkérelmében pedig vitatta, hogy a bérlakás megváltási ára a felperes különvagyonra lenne (20.381/2020/8. számú beadvány). Mivel a felperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság is csak a fentieket vizsgálhatta, a Kúria felülvizsgálat jogköre is csak erre terjedt ki. A fentiek azonban nem adtak alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére, ez okból a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 279. § (1) bekezdésébe sem. Az így megállapított tényállás alapján a jogerős ítélet nem ütközik a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontjába.

[68] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[69] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1) – (2) bekezdés és a 83. § (1) bekezdés alapján maga köteles viselni a felülvizsgálattal összefüggő költségeit (ügyvédi munkadíj) és köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati eljárási költségét. Az alperes felülvizsgálati eljárási költsége az őt képviselő ügyvéd bruttó munkadíja, amelyet a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy a jogi képviselő áfa fizetésére kötelezett.

[70] A felülvizsgálati eljárás tárgyának az értéke a Pp. 21. § (2) bekezdés c) pontja alapján 61.863.612 forint. A felülvizsgálati eljárás illetéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.). 50. § (1) bekezdés és 39. § (1) bekezdése alapján 3.500.000 forint. A felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett 3.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie, a megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, e határozat számát és a fizetésre kötelezett (azaz a felperes) adóazonosító számát.

[71] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el a felperesnek a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontján alapuló kérelmére.

[72] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2024. december 3.

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró, dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. bíró, dr. Osztovits András s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő