

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

Az ügy száma: Pfv.II.21.058/2019/9.

A tanács tagjai: Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit a tanács elnöke
. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró
. Fekete Orsolya bíró

A felperes: felperes neve (**felperes címe**)

A felperes képviselője:

Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda (**fél címe**
ügyintéző: Szabados Gergő ügyvéd)

Az alperes: alperes neve (**alperes címe**)

Az alperes képviselője:

. Antal és dr. Czakó Ügyvédi Iroda (**fél címe** ügyintéző: dr.
Czakó Marianna ügyvéd)

A per tárgya: Házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság előtt 33.P.22.364/2017/44.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék 1.Pf.21.470/2018/6.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az alperes (továbbiakban: felek) 2005. február 25. napján kötöttek házasságot, a házasságkötést megelőzően élettársi kapcsolatban éltek. Kapcsolatukból 2002. március hó 13. napján **M. Cs.**, 2005. augusztus 20. napján **L.** utónevű gyermekeik születtek.
- [2] 2006. március 20. napján az alperes 15.000.000 forint, különvagyonából fedezett vételárért megvásárolta a **D.** ...helyrajzi

szám alatt felvett, természetben **alperes címe** szám alatti ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan).

- [3] Az adásvételi szerződés megkötését követő napon, 2006. március 21. napján a házastársak házassági vagyoni jogi megállapodás megnevezésű szerződést kötöttek.
- [4] A szerződésben először rögzítették a vagyoni jogi helyzetüket. A felperes kijelentette, hogy a személyes használati tárgyain, külön használatú ingóságain kívül ingatlan különvagyona nincs és a házasság megkötését megelőzően sem volt, így a korábban kizárólagos tulajdonában álló **D., B.** utca ... szám alatti ingatlan vételárát az alperestől kapott pénzből fizette ki. Az alperes különvagyónaként tüntetett fel több ingatlant és a felperes elismerte, hogy azok részbeni értékesítéséből származó bevételből vásárolta meg a házasságkötést megelőzően a **D., E.** utca ... szám alatti ingatlant, valamint a felperes nevére a **B.** utca ... szám alatti ingatlant. Az alperes különvagyona továbbá három nevesített betéti társaság törzsbetétje. A társaságok tevékenységéből származó bevételeket szintén a fenti ingatlanok megszerzésére fordította. A felperes az alperes feltüntetett különvagyont nem vitatta, kijelentette, hogy ezzel kapcsolatban követelése nincs és illet a jövőben sem támaszt.
- [5] A felek a 2. pontban állapodtak meg a jövőbeni gazdálkodásuk módjáról. Az 1. pontban nevesítettek túlmenően a házassági életközösség előtt (az élettársi kapcsolat időtartamában) és alatt szerzett minden ingóvalyon közös vagyonnak számít. A különvagyoni ingatlanokból, ezek értékesítéséből származó bevétel, illetve az abból vásárolt újabb ingóságok, ingatlanok megőrzik a különvagyoni jellegüket, akár csak a társasági törzsbetétek működtetéséből származó bevételek. Rögzítették, hogy a feleség a háztartás fenntartásának költségeihez köteles hozzájárulni, a férj különvagyonához, annak fenntartásához nem. A szerződést a felek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, azt az okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyezte.
- [6] A megvásárolt ingatlanon a felek a számú, 2006. május 9. napján kelt építési engedély alapján építkezni kezdtek. Az építkezéshez a **K.** Zrt.-től 2006. július 11-én 74.589 CHF (12.000.000 forint) hitelt vettek fel és 2.400.000 forint szociálpolitikai kedvezményben részesültek. Az építkezést azonnal megkezdték, a kivitelezést az alperes betéti társasága végezte. A 156,84 m² hasznos alapterületű négyszobás lakóépületre a használatbavételi engedélyt 2007. június 22. napján kapták meg. A beruházás bekerülési költsége 23.000.000 forint volt, az ingatlan aktuális forgalmi értéke 58.550.000 forint.
- [7] A házastársak életközössége 2011. február hónapban szűnt meg. A házasság felbontása és járulékai iránti eljárásban a felek egyezséget kötöttek, amelyben - többek között - megállapodtak abban, hogy a két kiskorú gyermek a felperes nevelésbe és gondozásába kerül, a szülői felügyeleti jogokat közösen gyakorolják. A bíróság a házasságot ítéletével felbontotta (Debreceni Városi Bíróság 33.P.21.245/2011/19.) és a felperes 2012.

évben a két kiskorú gyermekkel **B.-re** költözött.

- [8] A Pesti Központi Kerületi Bíróság 15.P.105.336/2012/52. számú ítéletével a gyermekeket az alperes nevelésébe és gondozásába helyezte el. A Fővárosi Törvényszék 2015. november 5. napján kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A két gyermek azóta az alperessel él.
- [9] Az életközösség megszűnése után 2011. február hó 1. napjától 2012. január 11. napjáig a havonta átlagosan 114.000 forint törlesztőrészleteket az alperes egyedül teljesítette. 2012. január 11. napján a hitelt végtörlesztéssel lezárták, az alperes 9.329.496 forintot fizetett meg (a hitelösszeg 9.279.496 forint, a végtörlesztés díja 50.000 forint volt).
- [10] A keresetlevél beadásakor a perbeli ingatlanon a lakáscélú állami támogatás miatt a Magyar Állam javára az ingatlannyilvántartásba jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalmat jegyezték be. A II. rendű alperesként eljáró Magyar Állam 2016 decemberében kérte az eljárás vele szembeni megszüntetését, mivel a használatbavételi engedély kiadásától már tíz év eltelt és a bejegyzett terhelés törölhető.
- [11] A **H.** Kormányhivatal a fenti jelzés alapján iratokat szerzett be és a visszafizetési kötelezettség fennállására/fenn nem állására, valamint a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom törlésével kapcsolatban megkereste a közigazgatási eljárás lefolytatására illetékes hatóságot. A hatóság átirattal tájékoztatta a kormányhivatalt, hogy a felperessel, illetve az alperessel szemben hatósági ellenőrzési eljárást indított.
- [12] A számon folyt hatósági ellenőrzési eljárás eredményeként - tekintettel arra, hogy a felek házassága a használatbavételi engedély keltétől számított tíz éven belül megszűnt, továbbá a gyermekek mint együtt költöző családtagok lakóhelye megváltozott - a felperest kötelezték a támogatás felének, 1.200.000 forintnak a visszafizetésére. A felperes a kötelezettségének eleget tett. Az alperessel szemben a lakástámogatás visszafizetési kötelezettségére okot adó körülményt nem állapítottak meg. 2017. június 12-én a Magyar Állam javára bejegyzett terhek törlése iránti hozzájárulást kiadták.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [13] A felperes a keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: a perbeli ingatlanon házastársi közös vagyon jogcímén 3/10 tulajdoni hányadot megszerzett; Az így megállapított közös tulajdont az alperes megváltásra feljogosításával szüntesse meg. Nem ellenezte, hogy a teljesített törlesztőrészletek, illetve a végtörlesztés rá eső fele részének beszámítását a megváltási árba. Kérte a lakáscélú támogatás általa kifizetett összege felének, 600.000 forintnak az alperes terhére való elszámolását.
- [14] A felperes a tulajdonjogát a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 27.

§ (1) bekezdésére alapította. Elismerte, hogy a telekingatlan az alperes különvagyona, a felépítményt viszont a házassági életközösség alatt a házastársi közös vagyonból finanszírozták. Az építkezés befejezésekor a telekingatlan értéke változatlan maradt (15.000.000 forint), a beruházás bekerülési költsége 23.000.000 forint volt, így a teljes ingatlan értéke a beruházás befejezésekor 38.000.000 forint lett.

- [15] A bekerülési költség házastársi közös vagyonból való fedezése miatt a 23.000.000 forint rá jutó fele része, a 11.500.000 forint az építkezés befejezéskori értékéhez (38.000.000 forint) arányítva 30/100 tulajdoni hányadnak felel meg. Az aggálytalan szakvélemény alapján az ingatlan aktuális forgalmi értéke 58.550.000 forint. A 30/100 tulajdoni hányadra jutó megváltási árból le kell vonni az alperes által kifizetett hitel felét, 4.664.748 forintot, így az alperes - a visszafizetett 1.200.000 forint szociálpolitikai kedvezmény 1/2 része hozzáadásával - összesen 14.100.252 forint megfizetésére köteles.
- [16] A szociálpolitikai kedvezmény elszámolását arra alapította, hogy az házastársi közös tartozásnak minősül, a befizetett összeg fele része az alperes terhére elszámolandó. Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [17] Állítása szerint az építkezés teljes forrása a különvagyona volt. A telekingatlan a különvagyona, de a beruházást is a korábbi ingatlanai értékesítéséből származó pénzeszközök felhasználásával finanszírozta, a munkálatokat a saját, különvagyoni gazdasági társaságai végezték. Az ingatlanra közös vagyont nem fordítottak, így a felperes tulajdonjogi igénye megalapozatlan. A telekingatlan különvagyon alvagyoni jellegét a megvásárlást követő napon megkötött házassági vagyoni jogi szerződés egyértelműen alátámasztja. A szerződésben a különvagyonok feltüntetésekor csak az ő különvagyonát sorolták fel, a felperesnek ugyanis semmilyen vagyona nem volt és kifejezetten kikötötték, hogy a különvagyon felhasználása is különvagyon eredményez. A felvett CHF hitelt és a szociálpolitikai kedvezményt pedig nem az építkezésre fordították.
- [18] Az alperes vitatta az 1.200.000 forint rá eső részének elszámolhatóságát. A megfizetésre a felperest kötelezték, mivel az elköltözésével megszegte a szerződést. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

Az első- és másodfokú ítélet

- [19] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a **D. ...** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **alperes címe** számú ingatlanon a felperes házastársi közös vagyon jogcímén 3/16-od tulajdoni hányadot megszerzett. A közös tulajdont megszüntette és a felperes tulajdoni hányadának megváltására az alperest jogosította fel, egyben kötelezte 6.229.377 forint megváltási ár 60 napon belüli megfizetésére.

- [20] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálására a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) alapján a házastársak belső jogviszonyára az életközösség megszűnésének időpontjában hatályos Csjt. szabályait alkalmazta.
- [21] Az eljárásban nem volt vitatott, hogy a telekingatlan az alperes különvagyona és a beruházás a felek házassági életközösségének időtartama alatt valósult meg.
- [22] Az irányadó Csjt. 27. § (1) bekezdése a házassági életközösség időtartama alatti szerzésre a közös vagyon vélelmét állítja fel. A törvényi vélelemmel szemben a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felépítmény építése is kizárólagosan a különvagyonából történt. Az alperes a bizonyítási kötelezettségének sikerrel nem tett eleget.
- [23] Az alperes a felépítmény pénzügyi forrásának alátámasztásául négy, a különvagyonát érintő adásvételi szerződést csatolt. A beszerzett iratokból megállapíthatóan a **D., B.** utca ... szám alatti ingatlannal kapcsolatos perben az építkezés különvagyonni jellegének bizonyítására ugyanezeket az okiratokat használta fel. A felperes vitatásával szemben az alperes a csatolt adásvételi szerződések alapján felvett pénzüsszegeknek a perbeli felépítmény építésére fordítását kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani. Az utóbb csatolt két újabb adásvételi szerződés pedig a telekingatlan különvagyonni jellegét bizonyította.
- [24] Az alperes állította, hogy felvett 12.000.000 forintnak megfelelő CHF hitelt, illetve a közös két gyermek után járó 2.400.000 forint szociálpolitikai kedvezményt nem a perbeli ingatlan építésére fordították, állítását azonban bizonyítást nem nyert.
- [25] A perben a felek egyezően adták elő, hogy a felépítmény kivitelezését az alperes betéti társasága végezte. A házassági vagyoni szerződés alapján az abból származó bevétel és munkadíj az alperes különvagyonként számolandó el.
- [26] Az elsőfokú bíróság az ingatlan aktuális forgalmi értékének megállapítására szakértőt vont be, a szakvéleményt aggálytalanak ítélte és ítélezése alapjául elfogadta. A felek közös vagyoni jutója az ingatlan bekerülési költségén belül ténylegesen a hitel és a szociálpolitikai kedvezmény volt, amelynek 1/2 része illeti meg a felperest, ez a 38.000.000 forint bekerülési költséghez viszonyítva 3/16-od tulajdoni hányadot jelent. Az aggálytalan szakvélemény alapján meghatározott 58.550.000 forint aktuális forgalmi értékből a felperes 3/16-od tulajdoni hányadának ellenértéke 10.978.125 forint.
- [27] Okirattal igazolt, hogy az alperes 9.329.496 forint végtörlesztést egyenlített ki és az életközösség megszűnésétől kezdődően a végtörlesztésig a törlesztő részleteket 1.368.000 forint összegben teljesítette. A végtörlesztés fele (4.664.748 forint) és a teljesített törlesztés fele (684.000 forint) a felperes terhén számolandó el. Így az alperes által fizetendő megváltási ár 5.629.377 forint.

- [28] A per alatt a Magyar Állam 1.200.000 forint visszafizetésére kötelezte a felperest. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a visszafizetési kötelezettség a felek közös felelőssége. A teljes körű elszámolás eredményeként (5.6129.377 forint + 600.000 forint) összesen 6.229.377 forint az az összeg, amelyet az alperes a közös tartozások elszámolásával a közös tulajdon megváltási áráként köteles a felperesnek megfizetni.
- [29] A felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes tulajdoni hányadát 19/100 osztatlan közös tulajdoni hányadban határozta meg, az alperes által fizetendő megváltási ár összegét 6.375.752 forintba felemelte. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [30] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezését részben alaposnak, az alperes fellebbezését alaptalannak ítélte.
- [31] Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben a bizonyítást lefolytatta, a rendelkezésre álló adatokat a régi Pp. 206. §-a szerint okszerűen mérlegelve, helyesen állapította meg a tényállást és abból helytálló jogi következtetést vont le. A felperest megillető tulajdoni hányadot azonban számítási hibával határozta meg.
- [32] A vagyoni igények rendezése során főszabályként a Csjt. 27. § (1) bekezdéséből kell kiindulni. A (2) bekezdés azonban lehetőséget ad a házasulóknak, illetve a házastársaknak arra, hogy egymás közötti vagyoni viszonyaikat a házassági életközösség időtartamára szerződéssel rendezzék és a törvény rendelkezéseitől eltérően határozhatják meg, hogy mely vagyon kerül a közös, illetve a különvagyonukba. A Csjt. 27. § (1) bekezdése ezért akkor és csak annyiban érvényesül, amennyiben a felek a vagyoni viszonyaikat szerződéssel eltérően nem rendezték.
- [33] Okirattal bizonyította, hogy a felek a házassági életközösség fennállása alatt 2006. március 21. napján házassági vagyoni szerződést kötöttek. A felperes a szerződésben foglaltaknak megfelelően nem vitatta, hogy a telekingatlan az alperes különvagyon, azonban a teljes felépítményt közös vagyonnak tekintette azzal, hogy arra a vagyoni megállapodás nem terjedt ki. Nem vitatta azt sem, hogy a felépítményt az alperes cége építette. A házassági vagyoni szerződés értelmében az alperes cégének kivitelezési költségei az alperes különvagyonként számolandó el.
- [34] A szerződésből megállapítható az is, hogy a felek szerződéses megállapodása a K. Bank Zrt.-től felvett lakásépítési kölcsönre és a Magyar Államtól felvett lakáscélú állami támogatásra nem terjedt ki, így az ezzel kapcsolatos elszámolásra a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak.
- [35] Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a 12.000.000 forint CHF alapú kölcsönt nem az építkezésre fordították. A másodfokú bíróság - az elsőfokú bíróság érvelésével egyetértve - rámutatott arra, hogy az alperes az elsőfokú eljárásban több egymásnak

ellentmondó nyilatkozatot tett.

- [36] A lakáscélú állami támogatásról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet 21. § (4) bekezdés b) pontja értelmében a támogatott személy a lakáscélú eltérő hasznosítást az engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles a kormányhivatalnak bejelenteni, a (9) bekezdés alapján pedig, hacsak egy részét fordította a meghatározott célra, úgy az arányos részt vissza kell fizetni. Az alperes a másodfokú eljárásban tartott tárgyaláson elismerte, hogy a kormányhivatalnak bejelentést nem tett. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakba: régi Ptk.) 4. § (4) bekezdés második fordulója szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat. Ha az alperes számára az építkezés során kedvezőbb volt a lakáscélú támogatás felvétele, akkor utóbb, amikor annak elszámolása hátrányos a számára, nem hivatkozhat arra, hogy nem a célnak megfelelően használta fel.
- [37] A másodfokú bíróság kiküszöbölte az elsőfokú bíróság számítási hibáját. A felek egyezően 38.000.000 forintban határozták meg az ingatlan teljes bekerülési értékét, amelyből 15.000.000 forint az alperes különvagyonra (telek). A 23.000.000 forint bekerülési értéken belül a **K. Zrt.**-től felvett 12.000.000 forint hitel és 2.400.000 forint szociálpolitikai kedvezmény összesen 14.400.000 forint a felek közös vagyona. A fennmaradó 8.600.000 forint az alperes különvagyonon cég által végzett munkák értéke, amely a szerződés alapján az alperes különvagyonra. A 14.400.000 forint közös vagyonból a feleket személyenként 7.200.000 forint illeti meg. A 38.000.000 forint teljes bekerülési értéken belül a 7.200.000 forint 19%-ot jelent, így 19/100 a felperes, 81/100 tulajdoni hányad az alperes tulajdona.
- [38] Az ingatlan aktuális forgalmi értéke 58.550.000 forint, amelynek 19%-a 11.124.500 forint illeti meg a felperest a közös tulajdon megszüntetése eredményeként.
- [39] Az alperes 2011. február 1-től 2012. január 12. napjáig 1.368.000 forint törlesztőrészletet teljesített, majd 9.329.496 forintot fizetett meg végtörlesztésként, összesen 10.697.496 forintot, amelynek 1/2 részét, azaz 5.348.748 forintot köteles a felperes megtéríteni.
- [40] A felperes a 2.400.000 forint szociálpolitikai kedvezményből a rá eső 1.200.000 forintot visszafizette, így 600.000 forintot köteles az alperes a részére megtéríteni. Így a felperesnek összesen 6.375.752 forint jár.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [41] Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen azt kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően helyezze hatályon kívül és kötelezze az eljáró bíróságokat új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. Másodlagosan a jogerős ítéletet változtassa meg és a keresetet

utasítsa el. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát anyagi jogilag a Csjt. 27. § (2) bekezdésére, eljárásjogilag a régi Pp. 164. § (1) bekezdésére alapította.

- [42] A jogerős ítélet (visszautalva az elsőfokú bíróság ítéletére) sérti a Csjt. 27. § (2) bekezdését, mivel a házastársi közös vagyont nem a házassági vagyoni szerződés szabályai szerint számolta el.
- [43] A jogerős ítélet tényként elfogadta el a szerződés megkötését, ugyanakkor az abban foglaltakat figyelmen kívül hagyta. Az érvényes szerződés rendelkezései pedig mind a szerződést kötő feleket, mind az eljáró bíróságokat kötik.
- [44] Az alperes részletesen elemezte a házassági vagyoni szerződés tartalmát. A perben nem volt vitatott, hogy a telek a különvagyona, amelyen jelentős beruházással új lakóház épült. Kétségtelen, hogy az építkezésre adóstársként 12.000.000 forint CHF alapú hitelt vettek fel és igénybe vették a 2.400.000 forint szociálpolitikai támogatást is. A felvett hitelt és támogatást azonban ténylegesen nem az építkezésre használták fel, annak forrása valójában az ingatlanfejlesztői tevékenysége során értékesített különvagyonni ingatlanok eladási ára volt.
- [45] Az alperes a hitel különadósság jellegét is levezette. A jogerős ítélet figyelmen kívül hagyta, hogy a házassági vagyoni megállapodás szerint a felperes csak a háztartás fenntartásának költségeihez volt köteles hozzájárulni, azaz az ingatlan fejlesztésére felvett hitel visszafizetésének kötelezettsége nem terhelte és nem is járult hozzá. Kizárólag ezzel magyarázható, hogy az életközösség megszűnését követően a hitel részleteit, a végtörlesztést kizárólag ő teljesítette. A felperes is betartotta a szerződés 3. pontjában vállalt kötelezettséget, mivel soha nem fizetett. Ráadásul ebben az időszakban olyan jövedelme sem volt, amelyből bármilyen költség megfizetésére képes lett volna.
- [46] A létrejött és érvényes szerződés alapján - a bizonyítási teher helyes kiosztása esetén - a régi Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelően a felperest terhelte volna a házassági vagyoni megállapodás rendelkezéseivel szemben a bizonyítás kötelezettsége, amelynek viszont nem tett eleget. A másodfokú bíróság - a számítási hiba korrigálását meghaladóan - a Csjt. szabályai szerint számolt el és figyelmen kívül hagyta a házassági vagyoni megállapodást. A szerződés alapján ugyanis a felperest a felépítmény tekintetében dologi jogi és elszámolási igény sem illeti meg.
- [47] A vagyoni szerződés a vagyonkeveredés elkerülését célozta és ez kiterjedt az ingatlan különvagyonni jellegének megőrzésére is. Az alperes azzal is érvelt, hogy miután a felvett pénzintézeti hitelt - függetlenül a felhasználásától - kizárólag ő fizette vissza, a felperes alappal sem kötelmi, sem tulajdoni igényt nem érvényesíthet. Tévesen állapította meg tehát a másodfokú bíróság ennek megfelelően a 19/100-ad tulajdoni hányadot.
- [48] Jogszabálysértő a szociálpolitikai támogatás elszámolása. A maga részéről a támogatási feltételeket maradéktalanul betartotta, az ingatlanban életvitelszerűen lakott és lakik. A felperes volt az,

aki a támogatási szerződést megszegve, az ingatlanból a közös gyermekekkel elköltözködött. Nem vitás, hogy a felperes a támogatás összegének felét, 1.200.000 forintot visszafizetett, ez azonban kizárólag az ő szerződésszegő magatartásának következménye.

- [49] A felperes érdemi felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta. Rámutatott, hogy a felülvizsgálati kérelem tartalmában az elsőfokú ítélet megállapításait vitatja, holott felülvizsgálat a jogerős ítélet jogszabálysértésével szemben terjeszthető elő.
- [50] Az alperes tévesen sérelmezi a szerződés mellőzését. A szerződésben a felek kifejezetten kinyilvánították a különvagyonokat meghaladó életközösség alatti szerzés közös vagyoni jellegét, az szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, miszerint az építkezés automatikusan különvagyonként keletkeztet. A perben az alperes a teljes beruházás különvagyonkénti forrását kétséget kizáróan nem bizonyította, a különvagyonkénti telken megvalósult építkezés nem azonos a különvagyon fenntartásával, így nem minősíthető különvagyonnak a hitel, illetve a szociálpolitikai kedvezmény felvétele sem.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [51] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.
- [52] A lakáscélú támogatásra vonatkozó felülvizsgálati kérelem érdemben nem vizsgálható. Az alperes az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak az 1.200.000 forint elszámolására vonatkozó döntését nem támadta. A másodfokú bíróság a régi Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletében a lakáscélú támogatással kapcsolatos elsőfokú ítéleti döntést - fellebbezés hiányában - nem érintette. A régi Pp. 270. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálatot a jogerős ítélet jogszabálysértésére hivatkozással lehet kérni, a jogerős ítélet nem támadható olyan kérdésben, amely nem volt az elsőfokú és/vagy a másodfokú eljárás tárgya (BH 2002.283.).
- [53] Az érdemben elbírálandó felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.
- [54] A Csjt. 27. § (2) bekezdése - a jogerős ítélet helytálló megállapítására visszautalva - arra ad módot, hogy a házasság, illetve a házastársak az egymás közötti vagyoni viszonyaikat a házassági életközösség tartamára szerződéssel rendezzék és a szerződésben a törvény rendelkezéseitől eltérően határozzák meg, mely vagyon kerül a közös vagy a különvagyonba.
- [55] A vagyoni jogi szerződésben foglalt jognyilatkozat tartalma két csoportra osztható: egyrészt a házassági vagyoni jog szempontjából lényeges tényeket feltüntető állapottrögzítő nyilatkozatokra, másrészt a házassági vagyoni jogi viszonyokról rendelkező nyilatkozatokra. Az állapottrögzítés a házasságba bevitt vagyon alvagyoni jellegére vonatkozó nyilatkozat, és tényleges házassági vagyoni jogi szerződésnek nem tekinthető (mivel a jövőbeni

gazdálkodási módról nem rendelkezik). Az alaki előírásnak megfelelő, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt állapotrögzítés vita esetén a régi Pp. 196. §-nak megfelelően a bizonyítási terhet fordítja meg (az okirattal szemben kell bizonyítani, hogy az abban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak).

- [56] A tényleges házassági vagyoni szerződés arról való rendelkezés, hogy a szerződő felek a törvényes vagyoni rendszertől mennyiben és milyen módon kívánnak eltérni. A szerződés tartalmát a felek az akkor hatályos Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében szabadon állapíthatták meg (amennyiben azt jogszabály nem tiltotta) és a szerződés létrejöttéhez a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése szerint a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodás volt szükséges.
- [57] Tény, hogy a felek között 2006. március 21-én érvényesen létrejött a szerződés. Az 1. pontban a felek állapotrögzítő nyilatkozatot tettek: az alperes különvagyon tárgyait feltüntették és a felperes azok alvagyoni jellegét nem vitatta, illetve az ingatlannyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonában álló ingatlan tekintetében elismerte, hogy a vételárat az alperes a különvagyonából adta át a részére.
- [58] A szerződés 2. pontja egy rendelkezésében tért el a Csjt. törvényes vagyoni szabályozásától: a különvagyon hasznát - a törvény közös vagyoni szabályozása helyett - különvagyonként rögzítette. Ezt meghaladóan viszont eltérést nem tartalmaz, a törvényes vagyoni rendszer szabályai szerint a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy különvagyon [Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pont], az ingatlanok állagmegóvása, a rájuk fordított fenntartási költségek a különvagyon terhelik (különadósság), és a közös vagyonból történt (vélelmezett) teljesítés esetén a házastárs a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján megtérítési igényt (lényeges és tartós beruházás esetén tulajdoni igényt) érvényesíthet.
- [59] Tévesen hivatkozott az alperes a felépítmény különvagyoni jellegének alátámasztásául a beruházás különvagyon fenntartási jellegével. Valamely vagyontárgy fenntartása (állagmegőrzése), az azzal kapcsolatos kiadások viselése és egy új építmény kivitelezése között nyelvtanilag és fogalmilag sem áll fenn összefüggés.
- [60] A felek a szerződés megkötése után alig több mint két hónappal kapták meg építési engedélyt (2006. május 9.), nem volt tehát jogi akadálya annak, hogy a szerződés megkötésekor hatályos régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján az építkezéssel létrejött polgári jogi közös tulajdon keletkezését előzetesen a házassági vagyoni szerződésbe, utóbb külön megállapodásba foglalással kizárják. Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy felek közötti vagyoni szerződés az építkezésre kitélt nem tartalmazott és a felek nem vitatottan külön megállapodást sem kötöttek. Ebből következően - eltérő megállapodás hiányában - a perbeli ingatlanon megvalósult felépítményre a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján a Ptk. 137. § (3) bekezdése (a ráépítés tulajdonjogot keletkeztető

volta) miatt a házastársak egymás közötti belső jogviszonyára irányadó Csjt. 27. § (1) bekezdése alkalmazandó.

- [61] Mindezek alapján az eljáró bíróságok helyesen és a jogszabályoknak megfelelően rendelkeztek a szerződéssel nem érintett felépítmény vélelmezett alvagyoni jellegéről. Az építkezésre a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt törvényi vélelem az irányadó: mindaz amit a felek a házassági életközösség alatt együttesen vagy külön-külön szereznek (a szerződésben kikötött különvagyon haszna kivételével) a felek közös vagyonának minősül.
- [62] A kifejtettekből következően tévesen állította az alperes a régi Pp. 164. § (1) bekezdésének megsértését. A szerződésben a felek építkezéssel kapcsolatos nyilatkozatot nem tettek. Az okirat ténye önmagában a bizonyítási kötelezettséget nem fordítja meg, ha a bizonyítandó adatot, tényt, nyilatkozatot az okirat maga nem tartalmazza. A perben – az eljáró bíróságok helyes álláspontjának megfelelően – a szerződéssel szembeni bizonyítási kötelezettség fel sem merülhetett, nincs olyan körülmény, amely a bizonyítási teher megfordítását eredményezte (volna). A Kúria megjegyzi, hogy az alperes a konkrét jogszabályhely [rég Pp. 3. § (3) bekezdés] megjelölése nélkül sérelmezte a régi Pp. 164. § (1) bekezdésébe ütközés miatt a bizonyítási kötelezettséget.
- [63] A felek közösen vették fel a CHF alapú hitelt és igényelték a szociálpolitikai támogatást. Közös vagyon a házastársaknak a lakásépítéshez nyújtott támogatás (BH 1997.190.-II.), amelyet akkor is közös adósságként kell elszámolni, ha a visszatérítés alóli mentesülés feltételeit csak az egyik házastárs teljesítette (BH 2000.108.). Az alperesnek tehát nem azt kellett bizonyítania, hogy az építkezés teljes költségeit kitevő különvagyonnal rendelkezett, hanem azt: a 14.400.000 forintot nem az építkezésre fordította. Ezt viszont az alperes – a Korm. rendelet előírásával szemben – kétséget kizáróan bizonyítani nem tudta.
- [64] Nem értelmezhető az alperesnek hitel teljesítése és a felperes háztartáshoz való hozzájárulása közötti összefüggésre vonatkozó okfejtése. A házassági életközösség alatt a felek jövedelmei a közös vagyont gyarapítják (BH 1994.34.), ami nem azonos a különvagyoni vagyontárgyak hasznával, tehát a különvagyoni gazdasági társaságból kapott bérjövödelem nem tekinthető az adott gazdasági társaság tulajdonosait megillető és felosztott nyereségnek. A felek a szerződésben nem a teljes vagyonekülönítésben állapodtak meg, a megszerzett jövedelmek közötti aránytalanság pedig a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a jogvita elbírálásánál nem releváns.
- [65] A házastársak egymás közötti belső jogviszonyában a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint nem csupán az aktív vagyontárgyak, hanem a passzív vagyontárgyak tekintetében is törvényi vélelem szól amelle, hogy az életközösség megszűnésekor fennálló vagyoni tárgyú kötelezettségek az életközösség időtartama alatt keletkeztek és a házastársak közös kötelezettségét (tartozását) képezik. A vélelem megdönthető annak bizonyításával, hogy az adott

pénztartozás vagy egyéb kötelezettség a házasfelek valamelyikének a különadóssága. A házastársak közös vagy valamelyik házastárs által külön megkötött szerződésen alapuló kötelezettségvállalása nem a szerződés közös- vagy külön ügylet jellegétől, hanem a Csjt. 27. § (1) bekezdésétől és a 28. § (2) bekezdésétől függően minősül közös vagy különadósságnak.

- [66] Nem volt vitás, hogy a felek a kölcsönt az építkezésre vették fel, ahogy a szociálpolitikai kedvezmény igénylését is erre alapítva kérték. A korábban kifejtettek alapján az építkezés közös vagyoni jellegét vélelmezni kell (a szerződésben ettől eltérően nem rendelkeztek) a kölcsön és a támogatás közös vagyoni jellege vélelmezendő.
- [67] A különadósság három fő csoportra osztható: 1. az életközösség előtt keletkezett tartozások; 2. a különvagyon tárgyait terhelő tartozások és az azok megszerzésével kapcsolatban keletkezett kötelezettségek; 3. a házastársaknak az életközösség alatt keletkezett olyan kötelezettségei, amelyekért a Csjt. 30. §-a értelmében a másik házastárs a közös vagyoni illetősége erejéig sem felel.
- [68] Az adott esetben az 1. pont értelemszerűen nem jön szóba, miután a felek a kölcsönt és a szociálpolitikai kedvezményt az életközösség alatt vették fel. A hitel nem a telket terhelő tartozás volt (és nem függött össze a megszerzésével sem), a szociálpolitikai támogatás és a telekingatlan megszerzése között ok-okozati összefüggés nincs (2. pont).
- [69] A közös adósság törvényi vélelmét (3. pont) az alperes sikerrel nem döntötte meg. Önmagában az, hogy az életközösség megszűnése után a törlesztést és a végtörlesztést egyedül teljesítette a felvett hitel és az állam által nyújtott kedvezmény alvagyoni jellegét nem módosítja és a javára tulajdonjogot nem, kizárólag kötelmi, elszámolási igényt keletkeztet (ahogy az EBH 1999.24.számú határozat alapján a különadósság közös törlesztése sem alapoz meg dologi jogi igényt). Az építkezésre felvett hitel és szociálpolitikai támogatás a különvagyon fenntartásaként - a korábban kifejtetteknek megfelelően - nem értelmezhető.
- [70] A fentiek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [71] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyalás tartásával bírálta el.
- [72] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati eljárással felmerült arányos költségei megfizetésére, amelynek mértékét a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) - (6) bekezdése alapján határozta meg.

[73] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerint számított és az alperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illeték az alperes terhén marad.

Budapest, 2020. február 25.

dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Fekete Orsolya s.k. bíró

A kiadmány hitelével: