

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
r é s z í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.240/2020/10.

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:

. Ravasz László ügyvéd (**fél címe**)

Az alperesek: I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe** I. rendű
II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II.
rendű
IV. rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV.
rendű

V.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű

Az alperesek képviselője:

és Juhász Ügyvédi Iroda (**fél címe 2** ügyintéző: dr. Volsik Tibor
ügyvéd) I. rendű alperes képviselőjében

. ó István ügyvéd (**fél címe 3**) II. rendű alperes képviselőjében
ékesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Iroda (**fél címe 4** ügyintéző: dr.
Vörös Zsolt ügyvéd) IV. rendű alperes képviselőjében

és Szörényi Ügyvédi Iroda (**fél címe 5**) V. rendű alperes
képviseletében

A per tárgya: Házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ékesfehérvári Járásbíróság 17.P.21.257/2015/153.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ékesfehérvár Törvényszék 2.Pf.362/2018/13.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: felek) 1995

októberétől élettársi kapcsolatban, 2005. szeptember 24-től házassági életközösségben éltek, amely 2011 őszén szűnt meg.

- [2] A II. rendű alperes az I. rendű alperes előző korábbi házasságából született gyermeke.
- [3] A **B.**, korábban ... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **B.**, **A. E.** út ... szám alatti ingatlan eredetileg a II. rendű alperes édesanyjának és családjának a tulajdonában állt tíz telek egyesítésének eredményeként jött létre. A telkeket 1995. április 14-én vásárolta meg állagvevőként az akkor kiskorú II. rendű alperes. Az adásvételi szerződésben a szülei - az I. rendű alperes és a perben nem álló édesanyja - javára haszonélvezeti jogot alapítottak. Az ... hrsz. alatt nyilvántartott telkeket a **b.-i** önkormányzat 1995. április 18. napján meghozott határozata alapján egyesítették. Az I. rendű alperes és volt felesége házasságát a Székesfehérvári Városi Bíróság 7.P.24.291/1994/2. sorszámú ítéletével 1995. április 10. napján bontotta fel.
- [4] Az I. rendű alperes a tulajdonában állt **f.-i** panziót a felperessel fennállt élettársi kapcsolata előtt értékesítette.
- [5] A felek a II. rendű alperes **b.-i** ingatlanán beruházást terveztek. Eredetileg egy idősek apartman otthona és a hozzátartozó gondnoki épület építése kezdődött el, erre az építési engedélyt 1996-ban kapták meg. 1996. július 5-én az I. rendű alperes mint ügyvezető igazgató és a II. rendű alperes mint tulajdonos, illetve a haszonélvezeti jogosult törvényes képviselője között megállapodás jött létre, miszerint a szociális ellátás és gondozás érdekében az ingatlanon meglevő épületek átalakításához beruházásához hozzájárulnak, a haszonélvező nem ellenzi haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését. A megállapodásban az ingatlan értékét 6.000.000 forint összegben határoztak meg. A szerződés tartalmazta azt is, hogy a gazdasági társaság által épített felépítményben a kiskorú tulajdonos legalább 100 négyzetméter területnek megfelelő tulajdonjogot szerez, a telek a tulajdonában marad, a felépítmény tulajdonjogát viszont a gazdasági társaság szerzi meg. A megállapodást tanúként a felperes aláírta (P.21.423/2012/11.számú irat).
- [6] 1999-ben a felek az eredeti elgondolást megváltoztatták és úgy határoztak, hogy a nagy házat fogadóvá alakítják át. Az építkezésre bankhitelt szerettek volna felvenni. A kiskorú tulajdonos miatt a kölcsönszerződés feltétele volt a gyámhivatal hozzájárulása. A II. rendű alperes édesanyja (törvényes képviselője) **ahhoz** ragaszkodott csak, hogy az a 6.000.000 forint, amennyiért a teljes ingatlant megvásárolták a szüleitől és a nagynénjétől, a II. rendű alperesnek értékálló módon megmaradjon. A megállapodás szerint a hitelfelvétel érdekében a tulajdonjog ideiglenesen lekerül a II. rendű alperes nevéől, az I. rendű alperes és a felperes felveszi a hitelt. A nagy telket ezután megosztják és a gyermek egy kisebb, 6.000.000 forint értékű önálló ingatlan kizárólagos tulajdonosa lesz, ami tartalmilag megfelelt a felek között 1996. évben létrejött szerződésnek. A tulajdonjog ideiglenes lekerülése azt jelentette,

hogy a kiskorú II. rendű alperes a **b.-i** ingatlant eladja és ugyanolyan értékben vásárolja meg az édesanyja győri ingatlanának 6/7 tulajdoni hányadát (így az értékegyenlőség miatt a gyámhivatal az ügyletekhez hozzájárul).

- [7] A megállapodásnak megfelelően Székesfehérvárott 1999. július 31. napján az I. rendű alperes, a II. rendű alperes és az édesanyja mint a haszonélvezeti jog egyik jogosultja között szerződés jött létre a **b.-i** 587/1 hrsz. alatt felvett lakóház, udvar, garázs tulajdonjoga átruházására. A II. rendű alperes mint állageladó és az édesanyja mint haszonélvezeti eladó és az állageladó törvényes képviselője az ingatlan teljes állagtulajdonát, illetőleg haszonélvezeti jogát a vevőnek a kölcsönösen és közösen kialakított 6.000.000 forint vételárért értékesítette.
- [8] Ugyanezen a napon szerződés jött létre a II. rendű alperes és az édesanyja között, aki a győri ... hrsz.-ú 103 m² alapterületű öröklakás osztatlan 6/7 tulajdoni hányadát eladta a II. rendű alperesnek 6.000.000 forint vételárért. A szerződés szerint az I. rendű alperes a **b.-i** ingatlan 6.000.000 forint összegű vételárát egy összegben az adásvételi szerződések gyámhatósági jóváhagyása után a volt felesége részére megfizeti.
- [9] A **B.** Nagyközség Önkormányzat jegyzője 1999. december 28. napján meghozott határozatával engedélyezte az épület vendégfogadóvá alakítását. A használatbavételi engedélyt 2000. május 26. napján adták ki, megállapították, hogy a 2000. május 15-én megtartott helyszíni bejárás alkalmával az épület a terv szerint készült el az első ütemben.
- [10] A II. rendű alperes és az édesanyja 2000. május 12. napján értékesítették a győri ingatlant, a II. rendű alperes tulajdoni hányadára jutó vételárrész 7.606.647 forint volt.
- [11] 2000. május 24. napján elkészült az 587/1 hrsz.-ú földterület megosztási vázrajza. A 11 helyrajzi számon a fogadót, udvart és utat (2370 m²), míg a 12 helyrajzi számon lakóépületet és garázst (157 m²) alakítottak ki. Így jöttek létre a **b.-i** ... hrsz.-ú (a továbbiakban: panzió) és az ... hrsz.-ú (a továbbiakban: kis ház) ingatlanok. A megosztási vázrajz alapján az ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaként 2000. május 26. napján az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlant végrehajtási jog terheli az V. rendű alperes mint jogutód javára 85.617.573 forint tőke és járulékaik követelése fejében. Az ingatlan forgalmi értéke az elsőfokú ítélet meghozatalakor 51.931.000 forint, 2011-ben 64.180.000 forint, a telek 3.750.000 forint, 1996-ban a felújítás előtt 5.990.000 forint + áfa volt.
- [12] 2000. június 9. napján az I. rendű alperes a már megosztott földterületből a kis ház ingatlant - a megállapodásnak megfelelően - 7.606.647 forint vételárért eladta a kiskorú II. rendű alperesnek. A szerződés szerint a kiskorú vevő a vételárát a győri ingatlan 6/7 tulajdoni illetőségének 2000. május 12-én megkötött és 2000. június 7-én módosított adásvételi szerződéssel történt elidegenítése után az őt megillető 7.606.647 forint eladási

ár felhasználásával egyenlíti ki. A szerződés alapján az időközben felújított kis ház a II. rendű alperes 1/1 arányú tulajdona lett. A vételárat a vevő nem fizette meg, pénzmozgás nem történt. Az ingatlant az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

- [13] A felperes a tranzakciókat nehezményezte, végül is azért nyugodott bele, mert a felek közös terve az volt, hogy az I. rendű alperes volt felesége majd egy másik ingatlant vesz az eladott győri ingatlan helyett és a **b.-i** ingatlanok a felek közös cégének tulajdonába kerül.
- [14] A felek 1997-ben költöztek **B.ra**, amikor a panzió egy része már lakható volt. 1999-ben az egyik épületrészben megnyílt a motel, amelyet a felperes egyéni vállalkozóként üzemeltetett, 2000-tól az üzemeltető a felek közös kft.-je lett.
- [15] A panzió felújítását részben pályázati pénzekből finanszírozták, ezen felül több nagy összegű pénzügyi hitelt, illetve magánkölcsonnt vettek fel. A felek a **b.-i** ingatlanokba fektették a különvagyonukat is, valamint a közös hitelek egy részét. 2007. évre a feleket terhelő magán- és vállalkozói hitelállomány mintegy 26.000.000 forintot tett ki. Ennek kiváltására először 38.000.000 forint összegű hitelt, majd 48.000.000 forintot igényeltek adóstársként.
- [16] 2007-ben a II. rendű alperes a tanulmányai miatt a **b.-i** kis házba költözött. 2007. október 30. napján a II. rendű alperes mint állagvevő, az I. rendű alperes mint haszonélvezeti vevő a **F. ...** hrsz. alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan tulajdonosaival adásvételi szerződést kötöttek. A kölcsönösen kialkudott 4.000.000 forint vételárat a vevők az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben, készpénzben kifizették. A vételár forrása a felek által közösen felvett pénzügyi kölcsön volt. Az ingatlant a IV. rendű alperes jelzálogjoga 3.000.000 forint és járulékai erejéig terheli.
- [17] A Székesfehérvári Járásbíróság 14.P.21.423/2012/39. számú, 2013. június 14. napján meghozott részítéletével a felek házasságát felbontotta, a házassági életközösség végleges megszűnését 2011. október 1. napján állapította meg. Az ítélet ellen a házassági életközösség megszűnése időpontja tekintetében a felperes, az indokolás megváltoztatása érdekében az alperes nyújtott be fellebbezést. A Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.21.475/2013/9. sorszámú részítéletével az elsőfokú részítélet fellebbezett részét részben megváltoztatta, az indokolásból mellőzte azt a megállapítást, hogy a gondnoki lakás 1998-ra elkészült, ezt meghaladóan a részítéletet helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az I. rendű alperes védekezése

- [18] A felperes többször módosított végleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a két **b.-i** és a **f.-i** ingatlanban házastársi közös vagyon jogcímén, az I. rendű alperes

haszonélvezeti jogától mentesen tulajdonjogot szerzett. Kérte az I. rendű alperes kötelezését 2013 márciusától 2018 januárjáig havi 200.000 forint többlethasználati díj megfizetésére.

- [19] A **f.**-i ingatlannal kapcsolatosan a dologi jogi igénye mellett másodlagosan kötelmi jogi igényt érvényesített, az I. rendű alperestől 6.000.000 forintot igényelt, a II.-V. rendű alpereseket tűrésre kérte kötelezni.
- [20] Keresetét arra alapította, hogy a felek élettársi és házastársi életközössége a következetes ítélkezési gyakorlat alapján egybeolvad, az 1995 őszétől fennállt jogviszonyukra a házastársakra irányadó anyagi jogi jogszabályokat, a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvényt (a továbbiakban: Csjt.) kell alkalmazni. A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házastársak közös vagy bármelyikük általi vagyonszerzésének közös vagyoni alvagyoni jellegét vélelmezni kell. Az I. rendű alperes a **b.**-i ingatlanokat az életközösség alatt szerezte, az ingatlanokon közös vagyoni és különvagyoni források - többek között nagy összegű bankkölcsönök, magánkölcsönök - felhasználásával építkeztek, jelentős értéktöbbletet hoztak létre. A két helyrajzi számra szétválasztott ingatlanon tehát a törvény erejénél fogva ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett.
- [21] Az I. rendű alperes az osztatlan közös tulajdonú kis házat adásvételi szerződéssel átruházta a II. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés formális volt, a szerződésben kikötött vételárat a II. rendű alperes nem fizette meg.
- [22] Az I. rendű alperes az adóstársként közösen felvett bankhitelből (közös tartozás) vásárolta meg a II. rendű alperes nevére haszonélvezeti joga kikötésével a **f.**-i ingatlant, a vételár a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján közös vagyonnak minősül. Ebből következően az ingatlan vételárával a hozzájárulása nélkül rendelkezett, a vételár közös vagyoni jellege miatt elsődlegesen tulajdonjogot szerzett, másodlagosan megtérítési igénnyel léphet fel.
- [23] Az I. rendű alperes a házastársi közös vagyon megosztását nem ellenezte. Elismerte a panzió ingatlanra a felperes dologi jogi igényét, azt először 1/2, majd 1/3 tulajdoni hányadban kérte megállapítani. Vitatta, hogy a kis ház ingatlanban a felperest tulajdonjog illetné meg. Utalt a volt feleségével megkötött megállapodásra: a panzió építéséhez szükséges hitel felvétele érdekében történt az első eladás, majd a hitelszerződés megkötése, a győri ingatlan eladása után a II. rendű alperes tulajdonszerzése. Az I. rendű alperes nem vitatta a felperes állítását: a II. rendű alperes a szerződésben kikötött vételárat nem teljesítette.
- [24] A **f.**-i ... hrsz.-ú ingatlanra irányuló felperesi tulajdoni igényt elutasítani kérte. Az ingatlan külső, harmadik személy tulajdona, a házastársi közös vagyoni jogcímre alapított tulajdonszerzés kizárt. Az I. rendű alperes a felperessel egyezően adta elő a vételár forrását: a felperessel közösen felvett és házastársi közös tartozásnak minősülő hitelből megmaradt és a rá eső részt adta át a

II. rendű alperesnek, aki állagvevőként a vételárat abból fizette ki. A felperes legfeljebb a közös vagyonból történő pénzajándékkal kapcsolatban érvényesíthetne igényt, ha egyébként követelése megalapozott lenne.

- [25] A II. rendű alperes kérte az ingatlanokra érvényesített dologi jogi igény elutasítását. A **f.**-i ingatlant érintő ügyletről a felperes tudott, de soha nem emelt ellene kifogást.
- [26] A IV. rendű alperes álláspontja szerint a **f.**-i ingatlanon a felperes jelzálogtól mentes tulajdonjoga nem állapítható meg, kérte ezért az erre előterjesztett kereset elutasítását.
- [27] Az V. rendű alperes, mint a III. rendű alperes jogutódja, a kereset teljesítését a kölcsönkötelelem érintetlen hagyásával nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [28] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a **b.**-i ... és ... hrsz.-ú, a **f.**-i ... hrsz.-ú ingatlanokon házastársi közös vagyon jogcímén 1/2 arányú tulajdonjogot szerzett. A felperes tulajdonjoga a **f.**-i ... hrsz.-ú ingatlanon az I. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentes (azaz az I. rendű alperes haszonélvezeti jogát a II. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadára korlátozta). Rögzítette, hogy a tulajdonszerzés nem érinti a IV., V. rendű alperesek ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, a II., IV., V. rendű alpereseket tűrésére kötelezte.
- [29] Elsődlegesen a megállapítási kereset előterjeszthetőségét vizsgálta. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-a alapján ennek nincs jogi akadálya: a felperes bejegyzett tulajdonjoggal az ingatlanokon nem rendelkezett, az a jövőre nézve az I. és II. rendű alperesekkel szembeni jogvédelme miatt indokolt.
- [30] A **b.**-i ingatlanok.
- [31] Az elsőfokú bíróság az ingatlanok jogi rendezésénél az eredeti állapotból indult ki. Az ingatlant 2000 májusában osztották két önálló helyrajzi számú ingatlanra. A perben beszerzett aggálytalan szakvélemény alapján a beruházások megkezdése előtti állapotban a jelenleg már két elkülönült ingatlan forgalmi értéke csekély, a beruházások lényeges és jelentős értéknövekedést eredményeztek.
- [32] A bizonyítékok mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a panzió beruházás anyagi forrásaira a felek lényegében azonos összegű különvagyon fordítottak, a felvett kölcsönök pedig egyenlő arányban terhelik őket. Ezt az elszámolást támasztja alá, hogy az I. rendű alperes a per kezdeti szakaszában minden külön feltétel és kikötés nélkül elismerte: a felperes a **b.**-i ... hrsz.-ú ingatlan 1/2 arányú ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Nem volt vitás az sem, hogy a felek az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsönt közösen vették fel, az közös adósságuk. Az I. rendű alperes pedig az elismerés visszavonására jogilag értékelhető indokot nem adott.

- [33] A kis ház ingatlant illető dologi jogi igény is megalapozott. Az I. rendű alperes maga adta elő, hogy 1999-ben a felperessel úgy döntöttek: az akkor még egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant a panzió üzemeltetése miatt megosztják. A megosztás folytán kialakult két ingatlanból a 12 helyrajzi számú formailag került a II. rendű alperes nevére, mivel a felek egyező előadása szerint az adásvételi szerződésben meghatározott vételár kifizetése nem történt meg. Ezt alátámasztotta a II. rendű alperes képviselőjeként eljáró ügyvéd tanúvallomása is, aki előadta: 1999-ben a kis ház ingatlant azért nem adták a II. rendű alperes tulajdonába, hogy az eredetileg a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanból a hitelfelvétel érdekében való átruházás miatt az eladási árnak megfelelő tulajdonjogot szerezzen.
- [34] Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a II. rendű alperes a formális adásvételi szerződés alapján nem vált az ingatlan tényleges tulajdonosává, mivel arra házastársi közös vagyon jogcímén a felperesnek mint ingatlan-nyilvántartások kívüli tulajdonosnak megalapozott vagyoni igénye állt fenn. A jogügylet az I. rendű alperes által sem vitatottan pénzmozgással nem járt, tehát valójában egy színlelt szerződést kötöttek. A II. rendű alperesnek a győri ingatlan eladásából a neki járó vételárat meg kellett kapnia, azaz anyagi hátrányt nem szenvedett. A gyámhatóság elvárásai pedig nem eredményezhetik azt, hogy a felperes a házastársi közös vagyon jogcímén őt megillető tulajdoni hányadhoz ne juthasson hozzá.
- [35] Mindezek alapján a felperes a **b.-i** ... és a II. rendű alperes tulajdonában álló **b.-i** ... hrsz.-ú ingatlanon 1/2 arányban házastársi közös vagyon jogcímén tulajdonjogot szerzett.
- [36] A **f.-i** ... hrsz.-ú ingatlan.
- [37] Az elsőfokú bíróság annak az I. rendű alperesi előadásnak tulajdonított jelentőséget, hogy a vételár kiegyenlítésére a közös tartozásnak minősülő pénzüintézeti kölcsönt használta fel. A vételár házastársi közös vagyoni forrására figyelemmel a felperes tulajdonjogi igénye megalapozott.
- [38] Az elsőfokú bíróság a felperes többlethasználati díj iránti igényét elutasította.
- [39] Az I. rendű alperes fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta és a **b.-i** ... hrsz.-ú (kis ház), valamint a **f.-i** ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának megállapítására irányuló keresetet elutasította. Az elsőfokú ítéletnek a **b.-i** ... hrsz.-ú (panzió) ingatlanra vonatkozó rendelkezéseit az elsőfokú perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatásra és új határozat meghozatalára utasította.
- [40] A másodfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperest a II. rendű alperessel szemben megilleti-e az általa érvényesített jog. A felperes a keresetét a II. rendű alperessel szemben is házastársi vagyonjogi igényre alapította és azt állította, hogy a

tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződések érvénytelenek. Az érvénytelenség megállapítására benyújtott keresetlevelét külön peres eljárásban visszautasították.

- [41] A felperes kereseti tényállítása tartalmilag az volt, hogy az életközösség fennállása alatt az I. rendű alperes a közös vagyonnal a hozzájárulása nélkül rendelkezett, ezért a II. rendű alperessel megkötött szerződések érvénytelenek. A másodfokú bíróság a felperes jogi álláspontját nem fogadta el.
- [42] A **b.-i** ... és a **f.-i** ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a II. rendű alperes. A házastárs házastársi közös vagyonszerzés jogcímére alapított igényt kizárólag a volt házastársával szemben érvényesíthet. A Csjt. 30. §-a a hozzájárulás hiányát csak a házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyra irányadóan rendezi, a 30. § (2) és (4) bekezdései ugyanis az ügyletkötésben részt nem vett házastársnak az ügyletkötéshez való hozzájárulását és ezáltal magának a szerződésnek az érvényességét vélelmezik, egyben az ügyletkötő harmadik személlyel szemben a másik házastársnak a házastársa által kötött ügyletért való felelősségét állapítják meg.
- [43] A töretlen ítélkezési gyakorlat egyértelmű: a nem szerződő házastárs egyetértése nélkül kötött szerződés önmagában a korlátozott rendelkezési jog megsértése miatt nem érvénytelen, az ilyen ügyletet a fedezetelvonó szerződés szabályai szerint, az ügyletkötésben részt nem vevő házastárssal szemben hatálytalannak tekinti és jogilag védett érdekei sérelmét, illetve annak jogkövetkezményeit a megbízás nélküli ügyvitel [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 484-487. §] szerint ítéli meg.
- [44] A felperes a szerződést kötő alperesekkel szemben nem a hatálytalanság és annak jogkövetkezményei levonására indított keresetet, hanem az érvénytelenségre hivatkozva kívánt igényt érvényesíteni. A másodfokú eljárásban ugyan már állította, hogy hivatkozott a szerződések hatálytalanságára, ez azonban iratellenes, mert ilyen nyilatkozata nem volt és a másodfokú eljárásban keresetváltoztatásnak nincs helye [rég. Pp. 247. §]. Ha a házastárs a hozzájárulása nélkül kötött ügylet kapcsán kizárólag érvénytelenségre hivatkozik, úgy a hatálytalanság kérdése hivatalból nem vizsgálendő (Kúria Pfv.VI.22.083/2008/6.).
- [45] Az I. és II. rendű alpereseknek a **b.-i** ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonának átruházásra kötött ügylete a felperes hozzájárulásának hiányában nem eredményezi a megállapodás érvénytelenségét. A **f.-i** ... hrsz.-ú ingatlan pedig soha nem tartozott a házassági vagyontömegbe. A felek egyező előadása alapján csak az állapítható meg, hogy a II. rendű alperes a vételárat a házastársi közös vagyonba tartozó hitelből fizette ki. Így a felperes elsődlegesen a pénzösszeg elszámolása iránti kötelmi jogi igényt érvényesíthet. A másodfokú bíróság ezért a dologi jogi igényt elutasította.
- [46] A **b.-i** ... hrsz.-ú panzió esetében a megismételt eljárásban abból

kell kiindulni, hogy a telek megosztása, a felújítás és átépítés előtt az I. rendű alperes a II. rendű alperestől ingyenesen, a vételár kifizetése nélkül jutott az eredeti ingatlanhoz, ez tehát a különvagyona volt. A visszarendezési folyamat eredményeként a II. rendű alperes ennek fejében szerezte meg a felek életközössége alatt felújított kis ház tulajdonjogát.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [47] A jogerős részítélet ellen a felperest terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletének helybenhagyását kérte. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a régi Pp. 2. §-a, 206. § (1) bekezdése, a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése megsértésre alapította.
- [48] Felülvizsgálati érvelése szerint a másodfokú bíróság contra legem jogértelmezéssel és önkényes mérlegeléssel vonta le a két ingatlanra kötött szerződések érvénytelenségének hiányát. Az elsőfokú eljárás adataiból megállapítható, hogy az I. és II. rendű alperesek között, a **b.-i** ingatlan kapcsán létrejött adásvételi szerződés színlelt szerződés. A szerződő felek közötti pénzmozgás hiányában a szerződés lényegében ajándékozásnak minősül, és mint színlelt szerződés a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. A színlelt szerződés miatt nem lett volna lehetőség arra, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperesre ruházza át az ingatlan tulajdonjogát. Így az jelenleg is a házastársi közös vagyon része, ezért a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján az 1/2 tulajdoni hányada a felperest megilleti. A másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes kétszeresen is eladta az ingatlant a II. rendű alperesnek.
- [49] A **f.-i** ingatlant az I. rendű alperes a házastársi közös vagyonból vásárolta meg a II. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes jelenleg is ebben az ingatlanban lakik, ebből a tényből viszont alappal következtethető, hogy az I. rendű alperes a felperes tulajdonszerzésének kizárásával magának akarta megszerezni az ingatlant. Ez az ajándékozási szerződés is színlelt, tehát a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. A felperest a II. rendű alperes javára ajándékozási szándék nem vezette, nem is tudott az ingatlan megvásárlásáról. A szerződés semmisségére tekintettel az ingatlan a házastársi közös vagyon része, így a felperes tulajdonába adható annak 1/2 tulajdoni hányada.
- [50] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét contra legem jogalkalmazással, a régi Pp. 206. § (1) bekezdését sértő módon, önkényesen felülmérlegelte.
- [51] A felperes Pfv/8. sorszámu, 2020. május 19. napján érkezett beadványában hivatkozott a kapcsolati, gazdasági erőszakra és hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes egy közel 20.000.000 forint értékű ingatlant ajándékozott a II. rendű alperesnek, ami nyilvánvalóan a jóerkölcsebe ütközik.

- [52] A perben többször sérelmezte, hogy elmaradt a bizonyított elfogultsága miatt kizárt bíró kizárásáig meghozott valamennyi határozat felülvizsgálata, hatályon kívül helyezése.
- [53] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta. Álláspontja szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelemmel érintett két ingatlan tulajdonosa adásvétel jogcímén a II. rendű alperes. A felperes külön perben kérte a **f.**-i ingatlanra kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását, a bíróság azonban a keresetlevelet visszautasította. Az adott perben a felperes a fedezet elvonására, a szerződés relatív hatálytalanságra nem hivatkozott és a szerződés színleltsége sem volt vizsgálható.
- [54] A teljes **b.**-i ingatlannak a II. rendű alperes volt az eredeti tulajdonosa és a tulajdonjog átruházása biztosította a telek megosztását, az így létrejött ... hrsz.-ú ingatlanra a kölcsön felvételét, a 12 hrsz.-ú ingatlan pedig visszakerült az akkor még kiskorú gyermek tulajdonába.
- [55] A jogerős ítélet nem sérti a régi Pp. 206. §-t. A felperes a jogszabályhelyek megjelölését meghaladóan a jogszabálysértés tartalmi indokát nem fejtette ki, álláspontját konkrétumokkal nem támasztotta alá.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [56] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.
- [57] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése határozza meg a felülvizsgálati kérelem tartalmi követelményeit. Eszerint a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölnie azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, milyen tartalmú határozat meghozatalát kéri, továbbá elő kell adnia - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett - hogy a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.
- [58] Az 1/2016. (II.15.) PK vélemény szerint a régi Pp. 272. § (2) bekezdésben foglalt konjunktív törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi.
- [59] Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a tartalmi követelményekkel. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvényi feltételek maradéktalanul teljesülnek (BH 2015.307.).
- [60] A felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölte a régi Pp. 2. §-ában foglalt, a tisztességes eljárás polgári jogi alapelvének

megsértését. Nem fejtette ki azonban tartalmilag azt, hogy az adott ügyben milyen módon sérült a hivatkozott eljárási alapelv. Önmagában annak általános állítása, hogy az önkényes mérlegelés és a contra legem jogalkalmazás a régi Pp. 2. §-ába ütközik, nem meríti ki a jogszabálysértés tartalmi körülírásának követelményét, ezért a megjelölt jogszabályhely megsértése érdemben nem vizsgálható.

[61] A régi Ptk. 207. § (6) bekezdésének megsértése sem alkalmas az érdemi felülvizsgálatra. A felperes a Székesfehérvári Törvényszéken benyújtott keresetében a három perbeli ingatlan tekintetében házastársi közös vagyon jogcímén 1/2 arányú tulajdonjoga megállapítását kérte. Az I.- II. rendű alperesek által a **f.-i** ingatlanra kötött adásvételi - álláspontja szerint ajándékozási - szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresete előterjesztésére határidő engedélyezését kérte (14.P.22.492/2012/14. számú jegyzőkönyv). A szünetelés után újraindult eljárásban a felperes érvénytelenségi keresetet nem terjesztett elő, hanem a közös tulajdon megszüntetését kérte (14.P. 21.257/2015/1.). A bíróság kifejezett felhívására (14.P. 21.257/2015/2.) sem terjesztett elő a régi Pp. 121. § (1) bekezdésének megfelelő kereseti kérelmet. A **f.-i** ingatlanra házassági vagyoni igény jogcímén az I. rendű alperestől a kifizetett vételár fele részét, 2.000.000 forintot igényelte (14.P. 21.257/2015/4.). Ezután a keresetét módosítva az I.- II. rendű alperesek között létrejött ajándékozási (adásvételi) szerződés részbeni érvénytelenségének megállapítását kérte az ügyletkötéshez való hozzájárulásának hiányára hivatkozva és az eredeti állapot helyreállítása keretében a II. rendű alperestől 2.000.000 forintot, majd 1.400.000 forintot igényelt. A tárgyaláson a felperes állította azt is, hogy a **b.-i** kis ház ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződése is színlelt (14.P. 21.257/2015/10. számú tárgyalási jegyzőkönyv). A felperes keresete újabb módosításaként a **f.-i** ingatlant illetően a II. rendű alperessel szembeni előterjesztett keresetétől elállt és az I. rendű alperes kötelezését kérte 2.000.000 forint megtérítésére (14.P. 21.257/2015/35. számú jegyzőkönyv). A bíróság dologi jogi igény hiányában elrendelte a **f.-i** ingatlanra feljegyzett perindítás tényének törlését (14.P. 21.257/2015/43.). A jogerős végzés indokolása szerint a felperes a tulajdoni igényétől egyértelműen megállapíthatóan elállt (6. Pkf. 431/2016/3.).

[62] A felperes ezt követően a keresetét kiterjesztette, a perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződéseinek érvénytelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:88., 6:92., 6:96., 6:108. és 6:120. §-aira alapítva. A felperes az elsőfokú bíróság 115. sorszámú felhívása alapján a keresetet pontosította és módosította: kérte a két ingatlanra házastársi közös vagyon jogcímén 1/2 arányú tulajdonjoga haszonélvezeti jogtól mentes bejegyzését és az I. rendű alperessel szemben kártérítés iránti követelést érvényesített. A tárgyalás

berekesztése előtt a felperes jogi képviselője „az egyértelműség kedvéért” leszögezte, hogy a felperes a kereseti kérelmét akként tartja fenn, hogy a két **b.-i** és a **f.-i** ingatlan tekintetében a tulajdonjoga megállapítását, illetve ezekhez kapcsolódóan az I. rendű alperes használati díj megfizetésére kötelezését kéri. Másodlagosan a **f.-i** ingatlan kapcsán – amennyiben a dologi jogi igényt a bíróság nem találja megállapíthatónak – házastársi közös vagyron megszüntetése jogcímén az I. rendű alperes kötelezését kérte 6.000.000 forint megfizetésre. A felperes a másodfokú tárgyaláson tulajdonjogi igénye alátámasztásaként hivatkozott a szerződések álláspontja szerinti semmisségére, és kérte a szerződések érvénytelenségének megállapítását (2.Pf. 362/2018/7.).

- [63] Az ismertetett pertörténetből egyértelműen megállapítható, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban a tárgyalás berekesztése előtt fenntartott végleges kereseti kérelmében a régi Ptk. 207. § (6) bekezdésére alapítva érvénytelenségi keresetet nem terjesztett elő. A másodfokú eljárásban pedig ennek előterjesztését a régi Pp. 247. § (1) bekezdése kizárta.
- [64] A bíróság eljárásának kereteit főszabályként a kérelemhez kötöttség szabálya [rég Pp. 3. § (2) bekezdés], a döntés teljességének [rég Pp. 213. § (1) bekezdés] és korlátjának követelménye [rég Pp. 215. §] határozza meg. A másodfokú bíróság ennek megfelelően és a felperes hivatkozására figyelemmel kizárólag azt vizsgálta, hogy a házastársak egymás közötti belső jogviszonyára irányadó Csjt. 30. §-a alapján megállapítható-e az adásvételi szerződések érvénytelensége. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, ami csak olyan kérdésekben támadható felülvizsgálati kérelemmel, ami az első- másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH 2017.232., BH 1995. 163.I.). Jogszabálysértés nem követhető el olyan kérdésben, amivel erre irányuló kereseti kérelem hiányában a bíróság nem foglalkozott és nem is foglalkozhatott. Ez pedig fogalmilag kizárja a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése megsértésének megállapítását.
- [65] A felülvizsgálati kérelemnek az érdemben elbírálnak rész, a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértése megalapozatlan.
- [66] A **b.-i** kis ház, illetve a **f.-i** ingatlan tekintetében elsődlegesen érvényesített dologi jogi igény elbírálnak jogkérdés. A Csjt. 27. § (1) bekezdése a házassági életközösség alatti szerzés közös vagyoni jellegét vélelmezi. A jogszabályhely alapján az egyes vagyontárgyak közös vagyoni jellege megállapíthatóságának konjunktív feltételei: a házastársak általi együttes vagy valamelyikük általi külön szerzés ténye, a szerzésnek az életközösség ideje alatti bekövetkezése, továbbá az adott vagyontárgy ne minősüljön a Csjt. 28. § (1) bekezdése szerint valamelyik házastárs különvagyónak. Az első konjunktív feltételből adódóan nem tartozik a házastársak közös vagyonába az olyan vagyontárgy, amelynek tulajdonjogát nem a házastársak valamelyike, hanem külső harmadik személy szerezte meg, pl. szülő, gyermek vagy gazdasági társaság (Kúria Pfv. II. 22.806/1999/7., Pfv. II.23.064/1998/4.).
- [67] A perbeli esetben az ingatlanok tulajdonosa a közhiteles ingatlan-

nyilvántartás szerint a II. rendű alperes, vele szemben a Csjt.-re alapított dologi jogi jogcím - a jogerős ítélet helyes levezetése szerint - nem érvényesíthető. Alapvetően tévesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperest a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján megillető ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog ezen a jogcímen ex lege az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett harmadik személlyel szemben is megilleti. Ilyen jogértelmezés a Csjt. 27. § (1) bekezdéséből nem vezethető le.

- [68] A házastársak és harmadik személyek közötti külső vagyoni viszonyokra már nem a Csjt., hanem - a jogerős ítélet helytálló álláspontja szerint - a régi Ptk., illetve más jogág szabályai irányadók. Olyan rendelkezést viszont sem a Csjt., sem más jogszabály nem tartalmazott, hogy a házastársak rendelkezési jogának a 30. § (1) bekezdésében foglalt korlátozása a házastársak és harmadik személyek közötti külső jogviszonyokban harmadik személy terhére alkalmazható. A jogirodalommal egyezően, a Kúria családjogi tanácsának gyakorlata szerint az ügyletkötésben részt nem vett házastárs jogilag védett érdekeinek az ezzel összefüggő sérelmét és annak jogkövetkezményeit a belső jogviszonyban a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó régi Ptk. 484-487. §-ban szabályozott megbízás nélküli ügyvitel, a külső jogviszonyban pedig az ügyletkötés során jelentőséggel bíró jó- és rosszhiszeműség és a szerződés fedezetelvonó jellege szerint indokolt megítélni (BH 2016.280.). A Kúria megjegyzi, hogy a Ptk. a házastárs hozzájárulása nélkül kötött szerződés joghatásait a bírói gyakorlatból kiindulva, a fedezetelvonó szerződést alapul véve a 4:50. § szerinti önálló szabály megalkotásával rendezte.
- [69] A Kúria a kifejtettek alapján megállapította, hogy a jogerős részítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit illetően hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [70] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.
- [71] A teljes személyes költségmentességben részesült felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A Kúria az I. rendű alperest megillető arányos felülvizsgálati eljárási költség és a felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2020. június 30.

dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, az aláírásban akadályozott dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró helyett dr.

Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, dr. Fekete Orsolya
s.k. bíró

A kiadmány hiteléül: