

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága által ügyvéd képviselt felperesnek ügyvéd által képviselt I. rendű, ügyvéd, mint ügygondnok által képviselt kiskorú II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű, a ügyvéd, mint ügygondnok által képviselt kiskorú IV. rendű, a személyesen eljáró V. rendű és VI. rendű alperesek ellen házasság felbontása és házastársi közös vagyon megosztása iránt a Debreceni Városi Bíróságnál 56.P.20.949/2003. számon megindított és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságnak 1.Pf.20.527/2007/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az I. rendű alperes által 105. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.350.000 (egymillió-háromszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes pontosított keresetében az I. rendű alperessel kötött házasságának felbontását, valamint a 2000. június 29. napján kötött szerződésben foglalt tulajdon-elismerési nyilatkozata jórkölcsbe ütközőségének és a szerződés erre visszavezethető részbeni érvénytelenségének (semmisségének) a megállapítását kérte. Kérte továbbá a házastársi közös vagyon megosztását, és ezen belül - egyebek mellett - az érvénytelenség jogkövetkezményeként az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott D., V. utcai ingatlan forgalmi értékének a házastársak közös vagyonaként az I.

rendű alperes terhére történő elszámolását, valamint a B., B. úti lakásingatlanon fennálló tulajdonközösség akként történő megszüntetését, hogy az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában álló 1/2 részilletőségét adja a bíróság az ő tulajdonába. Kérte végül a II., III., IV., V. és VI. rendű alpereseknek - akik a volt házaspár gyerekei, illetve unokái - a mindezek tűrésére való kötelezését.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a házasság felbontását, valamint a házastársi közös vagyon megosztását, a szerződés részbeni érvénytelenségének és a felperes D., V. utcai ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésének a megállapítására, valamint az utóbb említett ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére irányuló kereseti kérelmeknek azonban az elutasítását kérte.

A II-VI. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes és az I. rendű alperes 1958. november 5. napján kötött házasságát felbontotta és a D., V. utcai utolsó közös lakás kizárólagos használatára az I. rendű alperest jogosította fel. A volt házaspár házastársi közös vagyonát megosztotta akként, hogy - egyéb rendelkezések mellett - kötelezte az I. rendű alperest arra, hogy fizessen meg a felperesnek 60 napon belül 23.227.046,50 forint értékkülönböt. A B., B. úti 27,46 nm alapterületű lakásingatlanon, valamint a B., B. úti 2. parkolósínen lévő 16 nm területű 10. számú gépkocsibeálló helyen a felperes és az I. rendű alperes között fennálló közös tulajdon megszüntette akként, hogy az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát a felperes, a budapesti II., 14810/A/4. hrsz.-ú, B., B. úti 1. parkolósínen lévő 12,12 nm területű 63. számú gépkocsibeálló helyen a felperes és az I. rendű alperes között fennálló közös tulajdon pedig akként, hogy a felperes 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta, a II., III., IV., V. és VI. rendű alpereseket pedig a fentiek tűrésére kötelezte és elrendelte az illetékes földhivatal megkeresését a tulajdonosváltozások bejegyzése végett. A felperest és az alperest személyenként 450.000 forint le nem rótt illeték - külön felhívásra - az államnak való megfizetésére kötelezte, az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 50.000 forint perköltséget, azzal, hogy a felek az ezt meghaladó költségeiket maguk kötelesek viselni, míg a II. és IV. rendű alpereseket képviselő ügygondnok díját - az állam terhére - 10.000 forintban állapította meg.

Az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a volt házaspár életközössége 2002. november 2-án végleg megszakadt és a felperes a D., V. utcai volt utolsó közös lakásból a volt házaspár közös tulajdonában álló B., B. úti lakásba költözött.

Az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett B., B. úti lakásingatlan a hozzá tartozó 10. és 63. számú parkolóhelyekkel - az adásvételi szerződés szerint - a volt házaspár 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonát képezi. A lakásingatlan forgalmi értéke 10.000.000 forint, a 10. számú parkolóhelyé 3.500.000 forint, a 63. számúé pedig 2.500.000 forint.

A D., V. utcai (perbeli) ingatlan - beépítési kötelezettséggel terhelt - telkét az 1993. augusztus 3. napján kelt adásvételi szerződéssel 1.820.000 forint vételár ellenében a volt házaspár - a közös vagyonuk terhére - a gyermekeik: az V. és VI. rendű alperesek nevére vásárolták meg a saját holtig tartó hasznélvezeti jogukkal terheltén. A vételt követően, 1994. évben a volt házaspár az ingatlanon - a részükre kiadott építési engedély alapján - a közös vagyoni pénzeszközök felhasználásával lakóházat építettek, amelyre 1994. őszén az ő nevükre szóló használatbavételi engedélyt kaptak, és abba be is költöztek. Ezt követően az V. és VI. rendű alpereseket a hatóság pénzbírsággal sújtotta, mert a beépítési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Ilyen előzmények után, 2000. június 29. napján a volt házaspár olyan tartalmú adásvételi szerződést és tulajdonelismerési nyilatkozatot kötöttek az V. és VI. rendű alperesekkel, mely szerint az V. és VI. rendű alperesek eladták, az I. rendű alperes pedig megvásárolta a perbeli ingatlant, míg a felperes az ingatlan telkén fennálló holtig tartó hasznélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondott, és kijelentette, hogy őt a felépítményben tulajdoni részesedés nem illeti meg, mert a felépítmény létesítését kizárólag az I. rendű alperes finanszírozta a különvagyonából.

Az így megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a felperes által becsatolt okiratba foglalt „szerződés és tulajdonelismerési nyilatkozat” címet viselő megállapodásnak az elnevezése már önmagában is arra utal, hogy az lényegében két szerződést foglal magában, amelyek egymástól egyértelműen elkülöníthetők. Az egyik jogügylet alanyai ugyanis az I., illetőleg az V. és VI. rendű alperesek, a másiké pedig a volt házaspár.

Az első szerződésben az V. és VI. rendű alperesek a perbeli ingatlan telkének tulajdonjogát adásvétel jogcímén az I. rendű alperesre ruházták át 1.820.000 forint vételár megjelölése mellett, és kijelentették, hogy az ingatlanon lévő felépítmény létesítésében egyáltalán nem vettek részt, tulajdonjoguk kizárólag az ingatlan telkére vonatkozott. A felek ugyanakkor egyezően adták elő, hogy a szerződésben kikötött vételár kifizetésére ténylegesen nem került sor, ezért a szerződés színlelt szerződésnek minősül ugyan, önmagában ez a tény azonban - a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének 5. pontja szerint - nem teszi a

szerződést semmissé, hanem csak annak a - Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése alapján történő - megállapítására ad alapot, hogy a felek között olyan külön nem nevesített (atípusos) szerződés jött létre, amelyben az V. és VI. rendű alperesek tulajdonjogot ismertek el az I. rendű alperes javára.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság az I. rendű azon érvelését, mely szerint a vitás adásvételi szerződés a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése szerinti ajándékozási szerződést leplezne. Az V. és VI. rendű alperesek ugyanis nem a saját vagyonuk rovására juttatták az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperesnek, hanem csupán a tényleges helyzetnek megfelelően ismerték el azt, hogy az ingatlannak nem ők a tulajdonosai. Ezt támasztja alá az, hogy az V. és VI. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ellenére sem tekintették magukat tulajdonosnak, hiszen tulajdonosi jogokat egyáltalán nem gyakoroltak: az ingatlant birtokba nem vették, azzal sohasem rendelkeztek és a szerződésben elismerték azt is, hogy a megvásárolt üres telken álló lakóházat a volt házaspár építtették fel, ők maguk viszont az építkezésben nem vettek részt, tehát a tulajdonjoguk kizárólag az ingatlan telkére vonatkozott. A tulajdonjoguk „formális” voltát támasztotta alá az I. rendű alperesnek az a nyilatkozata is, mely szerint „a telek azért került a gyerekek nevére, mert úgyis minden az övék lesz a halálunk után.” E nyilatkozatból pedig az tűnik ki, hogy a szülők csupán azt igyekeztek elkerülni, hogy a gyermekeinek majdan öröklési illetéket kelljen fizetniük.

A második szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, és az - a tartalmát tekintve - tágabb értelemben vett házassági vagyoni szerződésnek minősül. E szerződés keletkezésének okaként az okirat azt tünteti fel, hogy az ingatlanon álló felépítmény nem tartozik a házastársi vagyoni közösség körébe, mert azt az I. rendű alperes különvagyonából finanszírozták. Ezzel szemben valamennyi peres fél úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes valójában semmiféle különvagyonnal nem rendelkezett, az ingatlan telkének megvétele és az építkezés egyaránt a házastársi közös vagyonból történt.

A felperes tehát úgy mondott le a perbeli ingatlan tulajdonjogáról, hogy az elismerése fiktív tényen alapult, a szerződésben azonban olyan adat nem szerepel, amely arra utalna, hogy a felperest a joglemondás, illetve az ajándékozás szándéka vezette volna. Az olyan házassági vagyoni szerződés azonban, amellyel a házastársak valamelyike a közös vagyon egészét, vagy annak túlnyomó részét anélkül szerzi meg, hogy a másik házastársat e vonatkozásban valós ajándékozási, illetve joglemondási szándék vezetné, nem csupán a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerinti visszterhesség elvével ellentétes, hanem a társadalom általánosan elfogadott erkölcsi felfogása szerint - az egyik házaspár számára kirívóan

méltánytalan is, és ezért nyilvánvalóan a jóerkölcsebe ütközik (LB Pfv.II.23.332/1997., BH 1999/409.).

Mindezek miatt az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a volt házaspár között létrejött tulajdonelismerési szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis, ezért a perbeli ingatlan a vagyontársasághoz tartozik. Erre tekintettel a felperes keresetét e vonatkozásban alaposnak találta és a perbeli ingatlan - szakértő által megállapított - 45.000.000 forintos forgalmi értékét az I. rendű alperes terhére állította be a közös vagyont mértlegébe és az I. rendű alperest 23.227.064,50 forint felperesnek való megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezéssel élt.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részét pedig helybenhagyta és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 300.000 forint fellebbezési eljárási költséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 900.000 forint fellebbezési eljárási illetéket.

A döntését azzal indokolta, hogy egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a 2000. június 29-én kelt és 2000. október 19-én kiegészített szerződés ténylegesen két jogügyletet tartalmaz, erre utal a szerződés kettős elnevezése, valamint a két szerződés alanyainak és tárgyainak különbözősége.

A felperes keresetében az I., illetőleg az V. és VI. r. alperesek között létrejött szerződést nem támadta, vagyis azt a tényt nem vitatta, hogy az V. és VI. r. alperesek az ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperesre ruházták át. Pontosított keresetében a közte és az I. r. alperes között létrejött vagyoni jogi megállapodás érvénytelenségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy a szerződés a jó erkölcsbe ütközik. Az érvénytelenség következtében pedig azt igényelte, hogy e vagyontárgy, mint házastársi közös vagyont kerüljön elszámolásra.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a perbeli esetben két jogügylet jött létre: a keresettel nem érintett adásvételi, valamint a felperes által támadott házassági vagyoni jogi szerződés. Ha tehát a felperes és az I. r. alperes között a sérelmezett vagyoni jogi szerződés nem jött volna létre, úgy az alperesek közötti jogügyletnek pusztán az maradt volna a következménye, hogy a vitás ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperes szerzi meg. E vagyonszerzés azonban - tekintettel arra, hogy a szerzés idején a felperes és az I. r. alperes között a házassági életközösség fennállott - azt a következményt vonja maga után, hogy a V. utcai ingatlant - a Csjt. 27. §-ában megfogalmazott törvényi vélelem folytán - a házastársak

közös vagyonának kell tekinteni. Adásvétel jogcímén történő tulajdonszerzés esetén - a törvény rendelkezésénél fogva - mindkét házastárs tulajdonossá válik, függetlenül attól, hogy a szerződést minkét házaspár együtt vagy az egyik házaspár egyedül kötötte meg. A házastársi közös vagyon címén történő tulajdonszerzés ugyanis, nem a bíróság ítéletével vagy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel, hanem a törvény rendelkezése alapján jön létre (BH. 1983/7/282.), és a közös vagyon vételeme az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel szemben (BH. 1984/4/101.), sőt akkor is érvényesül, ha a megvásárolt ingatlan tulajdonjogát kizárólag egyik házastárs javára jegyzik be.

E törvényi vélelem érvényesülését időlegesen megakadályozta a felperes és az I. r. alperes között létrejött megállapodás, melynek semmisségére hivatkozott a felperes a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján. Ha ugyanis a felek vagyoni jogi megállapodása érvényes, abban az esetben a törvényi vélelem nem érvényesülhet.

A felperes által megjelölt semmisségi ok azonban a vagyoni jogi szerződést érvénytelenné teszi, s ennek következtében elhárul az akadály a Csjt. 27. § (1) bekezdésének érvényesülése elől.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött vagyoni jogi megállapodás a jó erkölcsbe ütközik.

A peradatok szerint tény, hogy sem a felperes, sem az I. r. alperes különvagyonnal, sem a házasság megkötésekor, sem azt követően nem rendelkezett. Komoly értékű vagyonukat tehát együttesen, közösen szerezték. A felállított vagyonmérleg szerint közös vagyonuk összértéke 97.200.719 forint. Ezen belül a jogvita tárgyát képező ingatlan értéke 45.000.000 forint, vagyis az egész közös vagyon értékének 46 %-a. E vagyonról mondott le a felperes ellentételezés és anélkül, hogy ajándékozási vagy joglemondási szándék vezette volna. A szerződés és a perben feltárt bizonyítási anyag ugyanis ilyen felperesi szándékot nem igazol. Az sem állapítható meg, hogy a lemondásban a felperest a hosszú időn keresztül fennálló harmonikus érzelmi kapcsolat (a kötelékre vonatkozó tényállás szerint a peres felek házassága nem minősíthető ilyennek) ténye, a közös gyermekek érdeke, vagy egyéb méltányolható körülmény vezérelte volna (BH. 1999/9/409.). Ellenkezőleg, az volt megállapítható, hogy a felek kapcsolata megkötésétől kezdve nem volt harmonikus, az utóbbi időben pedig teljesen megromlott és 1998-tól kezdődően a felperes több alkalommal megszakította az életközösséget is az I. r. alperessel.

Nem fogadta el a másodfokú bíróság az I. r. alperes érvelését, hogy az egyik szülőhöz visszakerült vagyontárgy nem válik közös tulajdonúvá, mert a másik szülőnek nincs jogcíme a

tulajdonszerzéshez. A jogcímet adott esetben a felperesi és I. r. alperesi jogügylet semmissége, és ennél fogva a Csjt. 27. § (1) bekezdésének érvényre jutása teremti meg. Nem értett egyet a másodfokú bíróság az I. r. alperes azon érvelésével sem, hogy az I., V. és VI. r. alperesek közötti jogügylet ingyenes volt, egyrészt ugyanis e jogügyletet a felperes nem támadta, az tehát érvényes, ezért adásvételnek és tulajdonjogot elismerő nyilatkozatnak kell tekinteni. Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az okfejtésével is, hogy ha e jogügylet is érvénytelen lenne, akkor sem lenne ingyenesnek tekinthető, mivel az V. és VI. r. alperesek nem saját vagyonuk terhére juttatták az ingatlant az I. r. alperesnek.

A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására lehetőséget nem látott.

Nem találta teljesíthetőnek a felperes tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igényét sem, tekintettel arra, hogy a felperes az elsőfokú ítéletet fellebbezéssel nem támadta. Az elsőfokú ítéletben tapasztalható elírás kijavítását – a földhivatal téves megkeresésével kapcsolatban – a felek az elsőfokú bíróságtól igényelhetik.

A jogerős ítéletnek az adásvételi szerződésre vonatkozó része ellen az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítéletének a részbeni hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása és a felperes D., V. utcai ingatlan közös tulajdonának a megállapítása iránti keresetének az elutasítása, és – erre tekintettel – a közös tulajdon megszüntetése jogcímén általa a felperesnek fizetendő értékkülönbözet összegének 727.047 forintba történő csökkentése iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet általa sérelmezett rendelkezése a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdését, valamint a Ptk. 234. §-ának (1) bekezdését, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma XXV. számú Polgári Elvi Döntésének 5./ pontját, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseit sérti.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

I.1. Alappal hivatkozik az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy téves a másodfokú bíróságnak az a jogi okfejtése, mely szerint az alperesek között létrejött adásvételi szerződést – beleértve a tulajdon-átruházás felek által megjelölt

jogcímének a valódiságát is - érvényesnek kellene tekinteni azért, mert ezt a jogügyletet a felperes a perben nem támadta meg.

A felperes kereseti kérelme - a felülvizsgálattal támadott körben - az egy okiratba foglalt két szerződés közül - nem vitásan - kizárólag a volt házastársak között a perbeli ingatlan felépítményére vonatkozóan létrejött házassági vagyoni szerződés semmisségének és - ennek jogkövetkezményeként - a perbeli ingatlan 1/2 részilletőségére vonatkozó tulajdonjogának a megállapítására, valamint az ilyen módon létrejött tulajdonközösség megszüntetésére irányult. Az I. rendű alperes azonban az érdemi ellenkérelmében - annak tartalmát tekintve - arra hivatkozott, hogy az egy okiratba foglalt két szerződés összefügg egymással, és a volt házaspáraknak az V. és VI. rendű alperesekkel a perbeli ingatlan telkére vonatkozóan megkötött adásvételi szerződése - annak jogcímét tekintve színlelt volt, mert az az ingatlan telkének az V. és VI. rendű alperesek által kizárólag az ő részére történt ingyenes juttatását: ajándékozását leplezte.

A Pp. 3. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyekben felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el, és ilyen kérelmet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő, a Pp. - érdemi döntés korlátairól szóló - 215. §-a értelmében a bíróság döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen, a Ptk. 234. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat és a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség, a 237. §-ának (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, míg a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Sem anyagi jogi, sem eljárásjogi akadálya nem volt tehát annak, hogy az I. rendű alperes az ugyanazon okiratba foglalt két szerződés egymással való összefüggésére és az adásvételi szerződés színlelt jogcímére a felperes által a házassági vagyoni szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt ellene indított perben - viszontkereset előterjesztése nélkül - érdemi ellenkérelemként is hivatkozhasson.

Jogszabálysértés nélkül járt el ezért az elsőfokú bíróság akkor, amikor az I., illetőleg az V. és VI. rendű alperesek között létrejött szerződés jogcímének a színlelt, illetve leplezett voltát, és az adásvétellel leplezett ajándékozási szerződés érvényességét az alperes érdemi ellenkérelme alapján - az erre irányuló felperesi kereset hiánya ellenére is - érdemben vizsgálta.

2. Alappal sérelmezi az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet adásvételi szerződésre vonatkozó része másodfokú bíróság általi felülbírálásának tényét is.

A Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint ugyanis a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (247. §) változtathatja meg, e korlátok között azonban a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes és az I. rendű alperes között létrejött - második - házassági vagyoni jogi szerződés jóerkölcsbe ütközőségét és az erre visszavezethető semmisségét megállapító része ellen az I. rendű alperes fellebbezéssel élt ugyan, a fellebbezése azonban az ítéletnek az I., illetőleg az V. és VI. rendű alperesek között létrejött - első - perbeli szerződésben foglalt tulajdon-átruházás jogcímének a leplezett voltára és ingyenes jellegére vonatkozó részét nem érintette, a felperes, illetőleg az V. és VI. rendű alperes pedig az elsőfokú ítélet ellen egyáltalán nem fellebbezett.

Ilyen körülmények mellett viszont a másodfokú bíróságnak nem volt eljárásjogi lehetősége arra, hogy - az ellenérdekű fél erre irányuló fellebbezési kérelmének a hiányában - az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel nem támadott részét a fellebbező I. rendű alperes terhére változtassa meg.

3. Alapítvánnyal érvel viszont az I. r. alperes azzal, hogy a másodfokú bíróság fentebb részletezett eljárásjogi szabálysértése az ügy érdemi elbírálására kihatott volna, és ezért az a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint a jogerős ítélet Legfelsőbb Bíróság általi felülvizsgálatának a lehetőségét megalapozhatná.

A másodfokú bíróság ugyanis az első jogügylet érvényes adásvételi szerződéskénti minősítése mellett is egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az okfejtésével, hogy amennyiben az adásvételi szerződés is érvénytelen (helyesen: színlelt) lenne, akkor sem lenne ingyenesnek tekinthető, mert az V. és VI. r. alperesek nem a saját vagyonuk terhére juttatták az ingatlant az I. r. alperesnek.

Iratellenes ezzel szemben az I. rendű alperesnek az a felülvizsgálati érvelése, mely szerint az V. és VI. rendű alperesekkel megkötött - adásvétellel leplezett - szerződést az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel nem támadott része egyrészt az ő javára szóló érvényes ajándékozási szerződésnek minősítette volna, másrészt a leplezett szerződés alapján ő maga az

ingatlan egészére vonatkozó tehermentes tulajdonjogot szerezhették volna.

a./ Az elsőfokú ítélet indokolása ugyanis nem hagy kétséget afelől, hogy az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak az I. rendű alperes azon tényállítását, mely szerint az alperesek között a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdésében meghatározott érvényes ajándékozási szerződés jött volna létre azért, mert a színlelt jogcímű adásvételi szerződés a feleknek azt - a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése szerinti - valós megállapodását leplezte volna, hogy az V. és VI. rendű alperesek a perbeli ingatlan egészét a saját vagyonuk terhére, ingyenesen kizárólag az I. rendű alperesnek kívánnák juttatni.

Az elsőfokú bíróság ténymegállapítása szerint az adásvételi szerződésben kikötött 1.820.000 forintos vételár I. rendű alperes általi kifizetésére nem került ugyan sor, az V. és VI. rendű alperesek azonban nem a saját vagyonuk rovására juttatták az ingatlant ingyenesen az I. rendű alperesnek, hanem csak a tényleges helyzetnek megfelelően ismerték el azt, hogy az ingatlannak ők maguk csupán a „formális”, nem pedig a valós tulajdonosai, mert az - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben - valójában a volt házasfelek vagyonához tartozik.

b./ A szerződés tartalmából és az elsőfokú ítélet indokolásából kitűnően az V. és VI. rendű alperesek elismerték azt is, hogy a volt házasfelek által az ő nevükre közösen megvásárolt építési telken álló felépítményt kizárólag a volt házasfelek létesítették a saját pénzeszközeikből anélkül, hogy ők maguk az építkezéshez bármiféle formában hozzájárultak volna. Ennek megfelelően a szerződésben kikötött vételár is megegyezett az ingatlan tekének az V. és VI. rendű alperesek részére történt megvételére vonatkozó szerződésben kikötött vételár összegével.

Éppen a fenti a./ és b./ pontokban kifejtettekre tekintettel jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a vitás ingatlan egyrészt a volt házasfelek telekre és felépítményre egyaránt kiterjedő tulajdonjogának az V. és VI. rendű alperesek általi - színlelt adásvétellel leplezett - elismerő nyilatkozata alapján, másrészt a volt házastársak között a felépítményre vonatkozóan létrejött házassági vagyoni jogi szerződés semmissége folytán teljes egészében a volt házasfelek közös vagyonához tartozik.

4. Helyesen hivatkozik ugyan az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a Ptk. 116. §-ának (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja, az ingatlan-nyilvántartásról szóló - módosított - 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. §-ának (1) bekezdésében foglalt

ún. közhitelesség elve értelmében az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja, a Ptk. 97. §-ának (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, az épület tulajdonjoga - az ún. aedificium solo cedit elvének megfelelően - a földtulajdonost illeti meg.

Eljárásjogi akadálya van viszont annak, hogy az elsőfokú bíróság ítélete V. és VI. rendű alperesek „tulajdonjoga formális” voltára, valamint a telek és a felépítmény tulajdonjoga egymástól való elválására hivatkozó érvelésének az idézett jogszabályokat sértő voltát alappal sérelmezhesse.

Az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a részét ugyanis az I. rendű alperes - a 2. pontban kifejtettek szerint - fellebbezéssel nem támadta meg, az - e vonatkozásban önmagában is ellenmondásos - felülvizsgálati kérelmében pedig kifejezetten sérelmezte is azt, hogy a másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletének az adásvételi szerződésre vonatkozó részét felülbírált.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdésben, valamint a 271. §-a (1) bekezdésének a./ és b./ pontjában foglaltakból ugyanakkor az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli perorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem most hivatkozott részének az érdemi elbírálását mellőzte.

(Más kérdés ugyanakkor az, hogy a felülvizsgálati kérelem hivatkozott részének az érdemi elbírálása egyébként sem eredményezhetne az I. rendű alperesre nézve kedvezőbb határozatot.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve ugyanis - az Inytv. 5. §-ának (4) bekezdése értelmében - egyrészt csak az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző személy javára érvényesül, másrészt csupán megönthető törvényes vélelmet létesít amellet, hogy a bejegyzett jogok és tények azt illetik meg, aki oda be- vagy fel van jegyezve, továbbá, hogy a nyilvántartás tartalmával szemben más jogok nem állnak fenn, végül pedig e vélelem alól maga a Ptk. és az Inytv. is több irányú kivételt létesít. A Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése például kimondja, hogy ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül (:többek között tehát a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti házastársi közös szerzés jogcímén:) szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Az épület és a föld tulajdonjoga egységének elve alól pedig maga a Ptk. is több irányú kivételt létesít. A Ptk. 97. §-ának (2) bekezdése ugyanis ún. osztott tulajdont hoz létre, amikor kimondja, hogy az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik, míg a 137. §-ának (2) bekezdése a ráépítés esetére (:tehát arra az esetre, ha az osztott tulajdon szabályai azért nem alkalmazhatók, mert a földtulajdonos és az építkező között a tulajdonjog kérdésében nem volt megállapodás, vagy a megállapodás az írásba foglalás elmulasztása, illetve valamely egyéb ok miatt nem volt jogszerű:) rendelkezik úgy, hogy a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

Mindezekből pedig az következik, hogy a volt házaspár, illetőleg az V. és VI. rendű alperesek egymás közötti jogviszonyában - az ingatlan telkének az V. és VI. rendű alperesek ingyenes megszerzése és a peres felek közötti Ptk. 685. §-ának b./ pontja szerinti közeli hozzátartozói kapcsolat fennállásának, valamint - a családi kapcsolatra visszavezethetően - a peres felek ingatlan-nyilvántartástól eltérő tényleges helyzetről, továbbá az építési telek és a felépítmény tulajdonosának a személyére vonatkozó megállapodás tartalmáról való kölcsönös tudomásának a ténye folytán - sem a közhitelesség elve, sem az épület és a föld tulajdonjoga egységének elve nem érvényesül.

II. A fenti I. pontban kifejtettek miatt téves ugyan a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a vitás ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes visszsterhes jellegű adásvételi szerződéssel szerezte meg, ezért a felépítményre vonatkozó házassági vagyoni szerződés semmissége folytán az ingatlan a volt házaspár vagyoni közösségéhez tartozik.

A jogerős ítéletnek a vitás ingatlan közös vagyoni jellegének és a felperes tulajdonszerzése tényének a megállapítására vonatkozó része viszont ennek ellenére is helytálló.

1. A felülvizsgálati eljárásban nem vitatott tényállás szerint ugyanis az ingatlan telkének az V. és VI. rendű alperesek általi megvásárlásakor annak 1.820.000 forintos vételárát a volt házaspár a közös vagyoni pénzeszközeikből fizették ki, ezért a telek - a Legfelsőbb Bíróság PK 81. számú állásfoglalásának az analóg alkalmazása szerint - a közös vagyoni terhére az V. és VI. rendű alperesnek nyújtott - Ptk. 579. § (1) bekezdése szerinti ajándéknak minősült. Ebből következik, hogy az V. és VI. rendű alpereseknek az általuk ajándékba kapott telek tulajdonjogának „formális jellegére” és a volt házaspár - telekre és felépítményre egyaránt kiterjedő - valós tulajdonjogának az

elismerésére vonatkozó - elsőfokú ítélet szerinti - adásvétellel leplezett nyilatkozata nem a teleknek az I. rendű alperes által - a Csjt. 28. § (1) bekezdés b./ pontja szerinti - különvagyonként történő megszerzését, hanem a volt házaspár - Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti - közös vagyonába való „visszakerülését” eredményezhette volna. A szerződés szerint azonban ennek ellenére az I. rendű alperes vált a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt telek egészének a kizárólagos tulajdonosává, és ezáltal a saját haszonélvezeti joga megszűnt, a felperes pedig az őt megillető haszonélvezeti jogról ellenérték fejében lemondott.

2. A Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése szerint azonban a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

A per adataiból az tűnik ki, hogy a volt házaspár nem csupán a saját használatukra, hanem - valamelyikük vagy mindkettejük haszonélvezeti jogával terhelt - a gyermekeik és unokáik részére is vásároltak ingatlanokat, és az ezzel összefüggő megfontolásaikat elsősorban nem a polgári jog fentebb hivatkozott szabályai, hanem illeték- elkerülési szempontok, valamint a család - általuk helyesnek vélt - érdekei vezérelték, és e megfontolásaikról a családtagjaiknak is tudomása volt.

Ennek megfelelően a polgári jog szabályai szerint a leszármazóik részére ajándékozott ingatlanok saját haszonélvezeti jogukkal való megterhelésében nem a Ptk. 157. §-ának (1) bekezdésében meghatározott haszonélvezeti jog tartalmát kitevő birtoklásra, használatra és hasznok szedésére vonatkozó jogosultságok jövőbeni gyakorlásának a lehetősége és szándéka, hanem annak a megakadályozása motiválta őket, hogy az általuk ajándékba adott ingatlanokat a leszármazóik az ő életükben elidegeníthessék. A közös lakásukul szolgáló ingatlan telkének a gyermekeik nevére való megvásárlásával ezzel szemben az volt a céljuk, hogy majdani haláluk esetén a gyermekeiket öröklési illeték fizetési kötelezettség ne terhelje, a perbeli adásvételi szerződés megkötésében pedig szerepet játszott az is, hogy a tulajdonosként nyilvántartott V. és VI. rendű alpereseket az építésügyi hatóság a beépítési kötelezettség elmulasztása miatt jelentős összegű pénzbírsággal sújtotta.

A perbeli adásvételi szerződés alanyai - a jogerős ítélet e vonatkozásban téves ténymegállapításával szemben - nem kizárólag az alperesek voltak, hanem abban a felperes is szerződő félként vett részt. Az V. és VI. rendű alperesek ugyanis az ingatlan építési telkét - a már kifejtettek szerint - nem tehermentesen, hanem a felperes és az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen szerezték meg, a perbeli szerződéssel azonban annak tulajdonjogát lényegében haszonélvezeti jogtól mentesen, úgy

ruházták át az I. rendű alperesre, hogy a szerződésben a felperes az ingatlanra vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondott. A vételár összegét a felek a szerződésben - az építési telek felek általi megvásárlására vonatkozóan 1993. augusztus 3-án megkötött adásvételi szerződésben kikötött vételárral megegyező összegben - 1.820.000 forintban határozták meg. Az ilyen összegű vételár kikötése pedig már önmagában is arra utal, hogy a szülők és gyermekeik között létrejött - akár kifejezett, akár hallgatólagos - megállapodás alapján az V. és VI. r. alperesek kizárólag a volt házasfelek haszonélvezeti jogával terhelt teleknek voltak a „formális”, a volt házasfelek pedig az általuk létesített felépítménynek az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, „valós” tulajdonosai.

Nem rendelkeztek ugyan a felek a felperest megillető ellenérték kötelezettjének a személyéről, annak összegéről, és arról sem, hogy a felperes haszonélvezeti jogának ellenértékét a kikötött vételár magában foglalja-e vagy sem. A vételár összegének a meghatározása azonban - a fentebb kifejtetteken túlmenően - azt is kifejezésre juttatja, hogy a színlelt vételár a tehermentes telek ellenértékét képezte, tehát magában foglalta a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogának, mint vagyoni értékű jognak az ellenértékét is.

A felek egyező előadása szerint ugyanakkor a szerződés alapján semmiféle pénzmozgás nem történt, ez a tény pedig arra utal, hogy a szerződésben kikötött ellenértékhez nem csupán az V. és VI. rendű alperesek, hanem a felperes sem jutott hozzá.

A felperesnek azt a nyilatkozatát azonban, hogy az őt megillető haszonélvezeti jogról ellenérték fejében mond le, a vele szerződő alpereseknek - a felperes feltehető nyilatkozatára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint - a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése alapján - úgy kellett, és nem is lehetett másként értenie, mint hogy a közös vagyonhoz tartozó vagyoni értékű jogáról az I. rendű alperes javára ingyenesen nem kíván lemondani, és a joglemondását - a Ptk. hivatkozott §-ának (2) bekezdése szerint - kiterjesztően nem is lehetett értelmezni.

Mindezeknek a további következménye pedig az, hogy egyrészt a felek közötti megállapodás alapján az I. rendű alperes nem az ingatlan egészén, hanem csak annak a telkén szerezhette tulajdonjogot az V. és VI. rendű alperesektől, másrészt ingyenesen a telek tulajdonjogát is csak a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten szerezhette volna meg.

Önmagában a felperest megillető ellenérték I. rendű alperes általi megfizetésének az elmulasztása nem az adásvételi szerződés volt

házasfelekre vonatkozó része érvénytelenségének a megállapítására, hanem - az egyéb feltételek meglétében - csupán a teljesítés felperes általi követelésére adhatott volna alapot.

Az a tény viszont, hogy a felperes haszonélvezeti jogának az ellenértékét a felek a szerződésben nem határozták meg, és annak teljesítését az I. rendű alperes sem az életközösség ideje alatt, sem annak megszűnése után nem kísérelte meg, a felperes pedig azt nem követelte, már önmagában is arra utal, hogy az élet- és vagyonközösség fennállása alatt a volt házasfelek az egymással és családtagjaikkal történő szerződéskötéseik során elsősorban nem a megkötött szerződés típusának, tartalmának, az abban megjelölt tulajdonszerzési jogcímnek, vagy a valamelyikük nevére közösen megszerzett ingatlan tulajdonosa, illetve haszonélvezője személyének tulajdonítottak jelentőséget, hanem a szerződést lényegében a saját céljaiknak és érdekeiknek megfelelő „látszólagos jogi helyzet” megteremtéséhez szükséges „eszköznek” tekintették.

Ezt támasztják alá a perbeli szerződés megkötésének - a jogerős ítélet által helyesen feltárt - előzményei és körülményei, valamint a felek ezt követően tanúsított magatartása is.

Ilyen körülmények mellett viszont méltánytalan vagyoni előnyhöz jutna az I. rendű alperes a felperes rovására, és ezért súlyosan méltánytalan lenne a felperesre nézve az, ha a telek tehermentes tulajdonjoga kizárólag az I. rendű alperes különvagyonaként nyerne elszámolást.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - részben eltérő jogi indokokkal - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság az I. r. alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az It. 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű eljárási illetéknek a viseléséről. Az irányadó felülvizsgálati perérték (23.227.046,50 - 727.047=) 22.500.000 forint.

Budapest, 2008. június 3.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő