



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.090/2025/7.

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Pesthy Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Pesthy Endre ügyvéd)

Az alperesek:

alperes1 (cím3) I. rendű;

Id. alperes2 (cím4) II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd (cím5)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

az I. rendű alperes (347. sorszám alatt)

A csatlakozó ellebbezést előterjesztő fél:

a felperes (3.sorszám alatt)

A per tárgya:

élettársi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság:

Szekszárdi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

32.P.20.574/2019/345. sorszámú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – fellebbezett részében – részben az alábbiak szerint megváltoztatja:

A budapesti ingatlan-nyilvántartásba felvett helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben cím6. szám alatti lakás megnevezésű, 53 m² térmértékű ingatlan vonatkozásában azt állapítja meg, hogy a felperes élettársi közös szerzés jogcímén annak 30/100 tulajdoni illetőségét szerezte meg azzal, hogy az I. rendű alperesnek az ingatlan-nyilvántartásban az 1/1 tulajdoni hányada 70/100 tulajdoni hányadra csökken, erre tekintettel rendeli el a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály helység5 XVI. kerület által a felperes 30/100 arányú tulajdonjoga bejegyzését az ingatlanra.

A budapesti ingatlan-nyilvántartásba felvett helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben cím6. szám alatti lakás megnevezésű, 53 m² térmértékű ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szünteti meg, hogy a felperes 30/100 tulajdoni hányadát élettársi közös vagyon megosztása jogcímén az I. rendű alperes tulajdonába adja 15.574.200 (tizenötmillió-ötszázhetvennégyezer-kettőszáz) forint megváltási áron.

Az I. rendű alperes által értékkiegyenlítés címén fizetendő összeget 23.259.070 (huszonhárommillió-kettőszázötvenkilencezer-hetven) forintra, míg a felperes részére megváltási ár címén kiutalandó összeget 51.946.835 (ötvenegymillió-kilencszáznegyvenhatezer-nyolcszázharmincöt) forintra felemeli.

Mellőzi annak elrendelését, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által a tolnai ingatlan-nyilvántartásban felvett belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú, természetben helység1, cím7. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű, 641 m² területű ingatlanra a felperes (felperes1, helység2, születési dátum. anyja neve: név, személyi száma:személyi szám) 30/100 tulajdoni illetősége élettársi közös szerzés jogcímén bejegyzésre kerüljön az alperes (alperes1, helység2 születési dátum1. anyja neve: név1, személyi száma: személyi szám1) 1/1 tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, illetve ugyanezen ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a felperes tulajdonjogának törlése mellett élettársi vagyonszövetség megosztása jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

A Szekszárdi Törvényszék Gazdasági Hivatala felé tett felhívásnak a BL00060/2025/1. számú letéti számlára vonatkozó rendelkezését annyiban változtatja meg, hogy a felperesnek (felperes1, helység2, születési dátum1. anyja neve: név, irányítószám helység1, utcanév.) 51.946.835 (ötvenegymillió-kilencszáznegyvenhatezer-nyolcszázharmincöt) forint megváltási árat, az I. rendű alperesnek, mint letevőnek 3.053.165 (hárommillió-ötvenháromezer-százhatvanöt) forintot utaljon ki.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét – a fellebbezéssel és a csatlakozó fellebbezéssel érintett részében – helybehagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 754.204 (hétszázötvennégyezer-kettőszáznégy) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított – a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés elbírálásához szükséges releváns – tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1998. január 1. napjától 2018. május 1. napjáig élettársi kapcsolatban éltek, 2002. szeptember 5-én név2 utónevű gyermekük született. A felperes 1996-tól használtruha-üzletet vezetett helység1n egyéni vállalkozóként, a helység1, cím8. szám alatti ingatlan egyik üzlethelyiségét bérelte. Az I. rendű alperes az édesapja által vezetett egyéni vállalkozás munkavállalója volt, hétvégenként egyéni vállalkozásban a markolójával „maszekolt”, majd cég1 Bt.-től (vagyonleltár III. tétel), illetve a megalakulást követően a cég2 Kft.-től (vagyonleltár V. tétel) részesült munkabérben. Az életközösség tartalma alatt a felperes jövedelme 17.746.868 forint, az I. rendű alperes jövedelme 79.447.286 forint volt. 2011. január 21. napján az I. rendű alperes és tanú1 alapította a cég3 Kft.-, 50-50%-os üzletrésszel, 2018 évi eredmény alapján az I. rendű alperesnek 2019. évben 11.764.000 forint osztalék került kifizetésre (vagyonleltár XI.3. tétel).
- [2] Az I. rendű alperes 2010. október 5-én vásárolta meg a helység1i külterület helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatt ingatlan alatti 8789 m² területű vízállás, legelő és gazdasági épület megjelölésű ingatlant (vagyonleltár VI. tétel).
- [3] A felperes szülei 2011. október 13-án ajándékozási szerződéssel a felperes és I. rendű alperes közös gyermekének juttatták a helység3i helyrajzi szám4 helyrajzi szám alatti 14 hektár szántó, 150/300 tulajdoni illetőségét (vagyonleltár VII. tétel), amiért az I. rendű alperes a

felperes szüleinek 6.300.000 forintot fizetett, az ingatlant haszonbérbeadás útján hasznosították.

- [4] Az I. rendű alperes 2013-ban végrehajtási árverésen szerezte meg a helység4i helyrajzi szám5 helyrajzi szám alatt felvett halastó, rét, szántó művelési ágú ingatlan 96/200 tulajdoni illetőségét (vagyonleltár VIII. tétel).
- [5] 2015 évben az I. rendű alperes nevére vásárolták meg a helység1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti beépítetlen terület (vagyonleltár IX. tétel), melyen az életközösség ideje alatt hatlakásos társasház építése kezdődött. Az életközösség megszakadásakor, 2018. május 1. napján az ingatlan készültségi foka 57% volt, a forgalmi értéke 63.441.000 forint. 2019 decemberében az ingatlanon társasház alapítása történt, az ingatlannyilvántartásban jelenleg a társasházi lakások helység1 belterület helyrajzi szám2/A/1-6. helyrajzi szám alatt szerepelnek, melyek tulajdonosaként az I. rendű alperes került bejegyzésre. 2020. január 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig havonta az ingatlanok 1100 forint/négyzetméter 80%-áért hasznosíthatók, ami havi 326.480 forint (vagyonleltár IX.1.tétel).
- [6] 2016. március 18-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az I. rendű alperes a helység5, cím6. szám alatti lakásingatlant (vagyonleltár X. tétel), vételára 29.000.000 forint volt, melyből 10.200.000 forint a cég4 Kft. által 2016. február 18-án osztalék címén utalt összeg volt. A lakás 2016 óta bérbeadás útján hasznosított, havonta 2019 évben nettó 132.000 forint, 2020-2021 évben nettó 140.800 forint, 2022. évben 149.600 forint, 2023. január 1-től 158.400 forint az elérhető jövedelem (vagyonleltár X.1.). Az életközösség megszakadását követően az I. rendű alperes az ingatlant felújította. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 55.914.000 forint, a beruházás a forgalmi értéket 4.000.000 forinttal növelte.
- [7] Az I. rendű alperes 2017. május 5. napján kölcsönszerződést kötött tanú2ral, aki 35.000.000 forint kölcsönt adott az I. rendű alperesnek (vagyonleltár CIV.3. tétel).
- [8] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy szerzeményi közös vagyon címén megszerezte az I. rendű alperes 1/1 tulajdonában álló helység1 belterület, helyrajzi szám2. helyrajzi számú és helyrajzi szám6-helyrajzi szám2/A/6 helyrajzi számú, a helység1 külterület helyrajzi szám3 helyrajzi számú, a helység5 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, a helység1 belterület helyrajzi szám7 helyrajzi számú ingatlanok ½ tulajdoni illetőségét és a helység1 belterület helyrajzi szám7 helyrajzi számú ingatlan 3/25 tulajdoni illetőségét, egyúttal kérte mindegyik ingatlanon a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a tulajdoni illetőségét a bíróság adja az I. rendű alperes tulajdonába megváltási ár megfizetése mellett. Kérte az I. rendű alperest a közös vagyon haszna címén a helység3i helyrajzi szám8 helyrajzi szám alatti ingatlan 150/306 tulajdoni hányadán fennálló haszonélvezeti jog alapján 2018. május 1. napjától az értékesítésig 3.171.000 forint használati díj felett ½ része, a helység4i külterület helyrajzi szám5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 92/200 tulajdoni hányada vonatkozásában 2018-2022. évekre 2.114.000 forint használati díj, 2020. január 1-től 2025. április 30. napjáig a helység1 helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlan esetében havi 163.210 forint többlethasználati díj, a helység5i helyrajzi szám1 helyrajzi számú lakás után többlethasználati díj címén havi 72.000 forint megfizetésére kötelezni. Kérte a cég3 Kft. I. rendű alperes nevében vezetett 50%, a cég4 Bt. I. rendű alperes nevében vezetett 45%, az cég5 Kft. I. rendű alperes nevében vezetett 100% mértékű részesedések tagváltozást nem eredményező módon történő megosztását, továbbá a cég6 Bt. I. rendű alperes nevében vezetett 50% mértékű részesedés felperes tulajdonába adását. Kérte a vagyonmérlegben feltüntetett 4.888.000 forint értékű ingóságok, továbbá a 20.564.000 forint értékben megjelölt egyéb befektetések és követelések megosztását. A közreműködés arányát 50%-ban kérte megállapítani.
- [9] Az I. rendű alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta az 50-50%-os szerzési arányt, azt a javára 90%-10%-ban jelölte meg. Különvagyonként kérte elszámolni

a helység1, cím8. szám alatti ingatlant, a helység1 helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlanon felépült társasházat, a helység5, VI. került helyrajzi szám9 szám alatti ingatlant, a helység4i helyrajzi szám5 helyrajzi szám alatti ingatlant, álláspontja szerint ezen ingatlanokat a külön kezelt jövedelméből vásárolta meg, illetve építette. Kifejtette, a helység3 helyrajzi szám8 helyrajzi szám alatti ingatlan nincs haszonbérbe adva. A cég4 Bt. a különvagyonát képezi, az cég5 Kft. a cég4 Bt.-ből befolyt külön jövedelméből került alapításra, különvagyonnak minősül. A cég3 Kft.-t a Bt. tevékenységére építve, annak gazdasági eredményéből alapította.

- [10] Beszámítási kifogást terjesztett elő 96.229.000 forint összegben, ebből 35.000.000 forint összegű tartozást arra hivatkozva kérte beszámítani, hogy azt a 2017. május 5. napján tanú2ral kötött kölcsönszerződés alapján a helység1 helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlanon épített társasház bekerülési költsége finanszírozásához kapta kölcsönbe és 2020. szeptember 1-én visszafizette.
- [11] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a felperes élettársi közös szerzés jogcímén megszerezte a helység1 külterület helyrajzi szám3 helyrajzi számú helység1, utcanév1. szám alatti kivett vízállás, legelő és gazdasági épület megnevezésű 30/100, a helység1 helyrajzi szám2 helyrajzi számú, természetben helység1, cím7. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 30/100, a helység5i belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú helység5, cím6. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan 22/100, míg a helység1 helyrajzi szám7 helyrajzi számú helység1, cím8. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 3/100 tulajdoni illetőségét. Elrendelte ezen ingatlanokra a felperes tulajdonjogának bejegyzését, majd egyidejűleg mindegyik ingatlanon a közös tulajdont megszüntette és a felperesi tulajdoni hányadokat az I. rendű alperes tulajdonába adta, a helység1 utcanév1. szám alatti ingatlan tekintetében 15.181.075 forint, a helység1, cím7. szám alatti ingatlan vonatkozásában 19.032.300 forint, a helység5, cím6. szám alatti ingatlan vonatkozásában 11.421.080 forint, míg a helység1, cím8. szám alatti ingatlan vonatkozásában 2.161.260 forint megváltási ár fizetése mellett.
- [12] Rendelkezett az ingóvagyon megosztásáról és kötelezte az I. rendű alperest 17.352.857 forint értékkiegyenlítés, továbbá a közös tulajdon megszüntetése folytán megváltási ár címén összesen 47.793.715 forint megfizetésére. Felhívta aSzekszárdi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után az I. rendű alperes által letétbe helyezett összegből 47.793.715 forintot megváltási ár címén utaljon ki a felperesnek. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A kereset vizsgálatakor megállapította, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) szabályait kell alkalmazni az élettársi kapcsolat fennállása és az élettársi vagyontársaság vizsgálatakor. Utalt az rPtk. 578/J.§ rendelkezéseire és először a szerzési arányt vizsgálta, figyelemmel arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes eltérően nyilatkozott e körben. A felek az életközösség tartalma alatt szerzett jövedelme, illetve a felperesnek a háztartásban is végzett munkájára tekintettel a szerzési arányt felperes javára 30%-ban, az I. rendű alperes javára 70%-ban határozta meg. Kifejtette, a házassági vagyontársaságtól eltérően az élettársi jogviszonyban önmagában nem keletkezett közös vagyont az együttélés ténye, ehhez a közös szerzésre irányuló szándéokra is szükség van, tehát közös vagyonnak csak az minősül, amit a felek az élettársi jogviszony alatt együttesen vagy külön-külön, de a közös tulajdonszerzés legalább hallgatólagos célzatával szereztek. A különvagyon szaporulata a közös vagyon javára nem számolható el, abból csak a közreműködés esetén és annak arányában részesülhet az élettárs. Az I. rendű alperes ellenkérelmére tekintettel megállapította azt, hogy a volt élettársak között nem jött létre még hallgatólagosan sem olyan megállapodás, hogy az élettársi kapcsolat ideje alatt szerzett teljes vagyonra a törvényi vélelemtől eltérően önállóan szereztek tulajdont. Az I. rendű alperes nem

tudta bizonyítani, hogy az élettársi életközösség alatt megszerzett vagyon forrása a külön vagyona, illetve a külön vagyonának a haszna volt.

- [13] A vagyonleltár II-V. tétel alatt feltüntetett gazdasági társaságok kapcsán helyt adott részben a közös szerzésnek, megállapította, hogy a V. tétel alatti cég3 Kft. I. rendű alperesi 50%-os üzletrészenek 30/100-át a felperes megszerezte, mert az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy a külön vagyonából történt az alapítás. Az üzletrészeken keletkezett közös vagyont megosztotta, a közös tulajdon megszüntetéseként a vagyonleltár II. tétel alatti cég6 Bt. I. rendű alperesi tulajdonrészének magához váltását a felperes, a másik három gazdasági társaságban (vagyonleltár III. tétel cég4 Bt., IV. tétel cég5 Kft., V. tétel cég3 Kft.) meglévő felperesi tulajdoni illetőség magához váltását pedig az I. rendű alperes vállalta. A IX. tételszám alatti ingatlan vonatkozásában – igazságügyi szakértő bevonásával – megállapította azt, hogy az életközösség megszakadásakor a beépítetlen területre megkezdett hatlakásos társasház készültségi foka 57% volt, a felperes javára a beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon állapított meg 30/100 részben közös szerzés címén tulajdonjogot és szüntette meg a beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon a közös tulajdont. Döntését azzal indokolta, hogy az életközösség megszakadásának időpontjában a lakások még nem léteztek, erre tekintettel a társasházi lakásokkal kapcsolatos tulajdoni igényt, illetve a többtelehasználati díjigényt megalapozatlannak találta.
- [14] A vagyonleltár X. szám alatt feltüntetett helység5i ingatlan kapcsán a szerzési arányt 22/100-ban állapította meg, arra hivatkozva, hogy a vételárat részben az I. rendű alperes számlájára 2016. február 18-án a cég3 Kft. osztalék címén utalt 10.000.200 forintból fizették meg, ezért a vételár 34%-a az I. rendű alperes különvagyonára. Így a 66% közös vagyonból a felperest csak 22/100 illeti meg élettársi közös szerzés címén, ennek alapulvételével szüntette meg a közös tulajdont és 11.421.080 forint megváltási ár fizetésére kötelezte az I. rendű alperest. Az ingatlan bérbeadásával elérhető többtelehasználati díjat is ezen tulajdoni hányadra tekintettel állapította meg 2.567.136 forintban, ennek a megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [15] A XI.3. tétel alatt feltüntetett, az I. rendű alperes részére a cég3 Kft. 2018. évi nyereség után fizetett osztalékának közös vagyoni jellegét nem ismerte el, azt a bírói gyakorlatra hivatkozva különvagyonnak minősítette. Az I. rendű alperes beszámítási igényei közül alaptalannak találta a vagyonmérleg C.IV.3. tétel alatti, a helység1i társasház építéshez felvett 35.000.000 forint kölcsön visszafizetésén alapuló igényét. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes a kölcsönszerződést becsatolta, azonban a kölcsönadó tanú2 a tanúvallomásában arra nem tudott nyilatkozni, hogy mikor történt meg a kölcsön visszafizetése. A csatolt visszafizetési igazolás pedig a visszafizetés tényének igazolására nem alkalmas, az ugyanis csak egy banki tranzakciót indító irat, aminek megvalósulását az I. rendű alperes bankszámlakivonattal nem támasztotta alá, így a beszámítási igényt nem fogadta el. Az rPtk. 578/G.§ (1) bekezdésére tekintettel élettársi közös vagyonnak tekintette a II-V. tétel alatt feltüntetett gazdasági társaságokat, amelyeken megállapította a felperes tulajdonjogát és egyidejűleg a közös tulajdont is megszüntette. Az ingatlanokon a szerzési arány figyelembevételével megállapított felperesi tulajdonszerzésre tekintettel a közös tulajdont is megszüntette, akként, hogy az I. rendű alperes összesen 47.793.715 forint megváltási ár fizetésével azokat magához váltotta. Rendelkezett az ingóvagyon megosztásáról természetben, illetve a használati díjak és egyéb igények elszámolása után az I. rendű alperest 17.352.857 forint értékkiegyenlítés fizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [16] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és értékkiegyenlítés címén fizetendő összegnek 6.852.857 forintra leszállítását. Megsértett jogszabályhelyként az rPtk. 578/G.§ (1) bekezdését jelölte meg. Kérte elszámolni a javára a tanú2ral kötött kölcsönszerződés alapján

visszafizetett kölcsön összegét a szerzési aránynak megfelelően. Fellebbezését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogát megállapította a hatlakásos ingatlanban, erre tekintettel a társasház építésére fordított kölcsön 30/100-a a felperest terheli, ezért 10.500.000 forintot a terhére kell elszámolni. Utalt arra, hogy tanú2 tanúként meghallgatása során elismerte a kölcsönszerződés kötését, illetve a kölcsön visszafizetését. Az életközösség megszakadásakor a kölcsöntartozás még fennállt, amit 2020. szeptember 1-én visszafizetett, ennek tényét és idejét a korábban becsatolt okirattal igazolta. Az elsőfokú bíróság iratellenesen foglalt állást, amikor a kölcsönvisszafizetés tényét nem találta bizonyítottnak, iratellenesen állapította meg, hogy az I. rendű alperesi bankszámlakivonat a visszafizetést nem támasztja alá. A fellebbezéséhez csatolta a visszafizetést igazoló 2020. szeptember havi bankszámlakivonatát.

[17] A felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a helység5i helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben irányítószám helység5, cím6. szám alatti lakásingatlan vonatkozásában a tulajdoni hányad 30/100-adban megállapítását, és így a közös tulajdon megszüntetése folytán a megváltási árat 15.574.200 forintban megállapítani. Kérte erre tekintettel a többlethasználati díj tulajdoni hányadhoz igazodó összegének felemelését és 3.500.644 forint megfizetésére kötelezni az alperest. Ezen túl kérte az I. rendű alperest a helység1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanon felépített lakások hasznosítása címén 6.660.192 forint, továbbá a 2018. évi osztalék arányos részének, 1.176.400 forintnak a megfizetésére is kötelezni. A helység5i ingatlan vonatkozásában kifejtette, az elsőfokú bíróság jogsértően állapította azt meg, hogy a vételárból 10.200.000 forintot az I. rendű alperes a különvagyonából fizetett meg. A vételár egy része valóban a cég3 Kft. által kifizetett osztalékból került kifizetése, azonban a cég3 Kft. 50%-os üzletrésze a felek szerzeményi közös vagyonát képezi, így az ezután fizetett osztalék is közös vagyon, az ingatlan közös vagyoni szerzemény, így annak 30/100 része megilleti a felperest és az ezzel arányos többlethasználati díj is megilleti. A helység1 belterület helyrajzi szám2/A/1-6-ig helyrajzi szám alatt felvett lakásingatlanok hasznosításából eredő igény kapcsán utalt arra, hogy téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi érvelése, hogy azért nem alapos a többlethasználati díj iránti igény, mert az életközösség megszakadásakor a lakások még nem léteztek. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy élettársi közös szerzés jogcímén megszerezte az ingatlan 30/100 tulajdoni hányadát, erre tekintettel a közös tulajdon megszüntetéséig megilleti a lakások hasznosításból eredő bevétel ilyen arányban. Hivatkozott e körben szakértői igazságügyi szakértő szakvéleményére, és 2020. január 1-től 2025. augusztus 31. napjáig kérte 6.660.192 forint megfizetésére kötelezte az alperest.

[18] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és helyesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította a 35.000.000 forintos kölcsön tényét, illetve a visszafizetést. Utalt ekörben az általa becsatolt kölcsönszerződésre, melyben az I. rendű alperes adott kölcsön tanú2nak ugyanebben az időben. Álláspontja szerint teljesen életszerűtlen, hogy ezen kölcsönszerződés ismeretében nem számoltak volna el a szerződő felek, hanem újabb kölcsönügyletet kötöttek volna, amikor tanú2 már 2016. június 22. óta 20.400.000 forinttal és kamataival tartozott. Utalt arra, hogy tanú2 saját bontóperi eljárásában tett nyilatkozatai, illetve az I. rendű alperes nyilatkozata a saját érdekükben, a valóság lényeges elemeinek elhallgatása mellett történt.

[19] Az alperes a csatlakozó fellebbezésre előterjesztett ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének ebben a körben a helybenhagyását kérte. Kifejtette, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a bírói gyakorlatnak megfelelően, hogy az osztalék különvagyonnak minősül, élettársi közös szerzés jogcímén arra a felperes nem tarthat igényt, erre tekintettel a helység5i ingatlanban a szerzési arány helyes, helyesen állapította meg erre tekintettel a

többlethasználati díj összegét is. Ugyanezen indokok miatt a felperes 2018. májusig járó osztalék igénye sem megalapozott. A helységi hatlakásos társasház kapcsán előterjesztett többlethasználati díjigény körében egyetért az elsőfokú bíróság érvelésével, helyesen állapította meg, hogy az életközösség megszakadásakor a lakások nem léteztek, azokat hasznosítani sem lehetett. Vitatta a perköltség körében kifejtett felperesi kérelmet, álláspontja szerint a pernyertesség-pervesztesség aránya a felperes terhére 30%-70%, így az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség nem helyes, kérte azt ebben az arányban módosítani továbbá a felperest a II. rendű alperes javára elsőfokú perköltségben marasztalni.

- [20] A fellebbezés nem megalapozott, a csatlakozó fellebbezés nagyjából megalapozott.
- [21] A másodfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 370.§ (1) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem, a csatlakozó fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátai között bírálhatta felül. Ezt a korlátot a fellebbezés, illetve a csatlakozó fellebbezés tartalma, így egyrészt maga a kérelem, másrészt annak indoka jelöli ki.
- [22] Az I. rendű alperes a fellebbezésében egyetlen tétel vonatkozásában (vagyonleltár CIV.3. tétel) sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezését, beszámítási kifogásában ugyanis kérte az általa 2017. május 5. napján tanú2ral kötött kölcsönszerződés alapján felvett és 2020. szeptember 1. napján visszafizetett 35.000.000 forint felperesre jutó része – 10.500.000 forint – elszámolását a felperes terhére. Álláspontja szerint, miután az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes megszerezte a helységi belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlan 30/100 tulajdoni illetőségét, a felperes köteles a hatlakásos társasház építéséhez felvett és visszafizetett kölcsön arányos részét megfizetni. A fellebbezéséhez csatolta a perben is érintett bankszámlájának 2020. szeptemberi kivonatát arról, hogy 2020. szeptember 1-jén 35.000.000 forintot utalt át tanú2nak.
- [23] Az I. rendű alperes a fenti okirati bizonyíték csatolásakor a fellebbezésében az utólagos bizonyítás feltételeinek fennállására nem hivatkozott.
- [24] A Pp. 373.§ (1) bekezdése szerint a fellebbezésben és a másodfokú eljárásban – a (2)-(5) bekezdésben foglalt kivételekkel – a keresetet, a viszontkeresetet és a beszámítást, illetve ellenkérelmet megváltoztatni nem lehet, utólagos bizonyításnak nincs helye. A (3) bekezdés szerint a fél akkor terjeszthet elő új bizonyítási indítványt, illetve bocsáthat rendelkezésre további bizonyítási eszközt, ha azt a (2) bekezdés szerinti tény bizonyítására vagy a keresete, ellenkérelme alapján korábban hivatkozott tény bizonyítására szolgál, feltéve, hogy az önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a tudomására vagy keletkezett.
- [25] Az elsőfokú eljárás során a felperes és az I. rendű alperes nevén vezetett bankszámlákra bizonyítás folyt, a bankszámlát vezető bank megküldte az életközösség időtartamára, annak megszakadásáig a bankszámlakivonatokat, e visszafizetés azonban az életközösség megszakadását követően történt.
- [26] A Pp. 265.§ (1) bekezdése szerint a törvény eltérő rendelkezése hiányában a perben jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valósnak fogadja el, továbbá a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményeit is ez a fél viseli.
- [27] A Pp. e rendelkezése folytán az I. rendű alperest terhelte annak a ténynek a bizonyítása, hogy az általa csatolt kölcsönszerződésben megjelölt összegű kölcsönt az életközösség megszakadását követően visszafizette. Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte e körben tanú2 tanúvallomását, aki meghallgatása során ellentétes nyilatkozatokat tett. Először úgy nyilatkozott, hogy az utóbbi tíz évben nem emlékszik olyanra, hogy akár ő, akár a cége az I. rendű alperessel kölcsönszerződést kötött volna (18.P.20.574/2019/60. számú jegyzőkönyv 8.

oldal első bekezdés), majd amikor elé tárták a perbeli kölcsönszerződést, akkor nyilatkozta csak azt, hogy igen, emlékszik rá, és arra is emlékszik, hogy a e viszonylag nagy összegű kölcsön visszafizetése megtörtént, de arra nem tudott nyilatkozni, hogy mikor, milyen módon (18.P.20.574/2019/60. számú jegyzőkönyv 9. oldal ötödik bekezdés.)

- [28] Az elsőfokú eljárásban az átutalás igazolására az I. rendű alperes által csatolt iratot (32.P.20.574/2019/90/13.) mint bizonyítékot az elsőfokú bíróság helyesen értékelte és állapította meg, hogy abból nem állapítható meg, hogy kinek a nevében álló számláról került sor a tranzakció indítására és az a tény sem, hogy teljesedésbe ment. Az elsőfokú bíróság mindezek mellett annak már nem is tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes csatolt egy olyan kölcsönszerződést, amely szerint korábban az I. rendű alperes adott kölcsön 20.000.000 forint körüli összeget tanúnak, amelynek a visszafizetési határideje a perbeli ügyletkötéskor még nem járt le. E körülmény valóban kétséget támaszt a kölcsönügylet megkötése körében, de a másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bírósággal, ennek értékelése már szükségtelen.
- [29] Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során nem csatolt bankszámlakivonatot, a fellebbezéshez csatolt okirat a Pp. 373. § (3) bekezdésében írt feltételek hiányában (az elsőfokú eljárás során már ismert volt, az I. rendű alperes rendelkezésére állt) utólagos bizonyítékként nem vehető figyelembe, azt a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta. A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, az I. rendű alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani a kölcsön visszafizetés tényét, erre tekintettel a másodfokú bíróság a felperes terhére nem számolta el a kölcsön rá eső részét.
- [30] A felperes csatlakozó fellebbezésében a vagyonleltárban feltüntetett sorrendet követve először sérelmezte azt, hogy bár az elsőfokú bíróság megállapította a vagyonleltárban IX. tétel alatt feltüntetett helység1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú, természetben helység1, cím7. szám alatti kivett, beépítetlen terület vonatkozásában a 30/100 tulajdoni illetőségre a tulajdonjogát élettársi közös szerzés jogcímén, azonban a többtelehasználati díj igényét alaptalannak találta, arra hivatkozva, hogy az életközösség megszakadásakor a társasház, illetve a lakások még nem léteztek.
- [31] Az I. rendű alperes valóban az életközösség megszakadása után, az ingatlannyilvántartási bejegyzés szerint 2019. december 23-án alapított ezen ingatlanra társasházat hat lakással. A felperes 2022. március 21-én a 18.P.20.574/2019/82. számú előkészítő iratában a perfelvételi eljárásban pontosította a keresetét és a helység1 belterület helyrajzi szám2/A/1-6. társasházi lakásokra kérte a tulajdonjoga megállapítását, csatolta a 2022. 03.21-ei keltezésű tulajdoni lapokat. Az elsőfokú bíróság ítéletében az ingatlan-nyilvántartásban nem létező, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra állapította meg a felperes tulajdonszerzését, a lakásokra nem.
- [32] A másodfokú bíróság nem ért egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi okfejtésével, hogy a felperes azért nem szerzett a lakásokra tulajdonjogot, mert a társasház az életközösség megszakadásakor jogi értelemben nem létezett, és csak az élettársi vagyontársaság idején megszerzett vagyontárgyon keletkezik élettársi közös vagyon.
- [33] A felek életközössége megszakadásakor a társasházi lakások – műszaki értelemben – 57%-os készültségben voltak, az elsőfokú bíróság is ennek figyelembevételével szüntette meg a közös tulajdont függetlenül attól, hogy a társasház jogi értelemben még nem létezett. Az elsőfokú bíróság ugyanis – függetlenül a fenti jogi érveléstől – a közös tulajdon megszüntetésekor nem a beépítetlen terület forgalmi értékét alapul véve számolta ki a felperest megillető megváltási árat, hanem a lakások 57%-os készültségi foka figyelembevételével.
- [34] A felperes a fellebbezésében nem sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a lakásingatlanok tulajdonjoga megállapítása iránt kérelmét elutasította, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 370. (1) bekezdésében írt korlát folytán az elsőfokú bíróság e döntését nem bírálhatta felül.

- [35] De a felperes a fentiekre tekintettel a Ptk. 5:75. § alapján 2020. január 1-től 2025. augusztus 31-ig alappal igényel az I. rendű alperestől – aki általa sem vitatottan, 2019 decemberében társasházat alapított és hasznosítja azóta is folyamatosan a lakásokat – többtelehasználati díjat. A másodfokú bíróság álláspontja szerint függetlenül attól, hogy az életközösség megszűnésekor a társasház még nem volt megalapítva a hat lakás 57%-ban az élettársak közös vagyona. Az elkészült lakások bérbeadásából 2020. január 1-től 2025. augusztus 31-ig keletkezett haszon 57%-ának 30/100 része erre tekintettel a felperest illeti meg.
- [36] Dr. szakértő1 igazságügyi szakértő a szakvéleményében (32.P.20.574/2019/173. szám alatti szakvélemény-kiegészítés 89. oldal) meghatározta a társasház hat lakásának bérbeadásával elérhető bevétel összegét, ami (1100 forint/négyzetméter 80%-a), összesen a hat lakás méreteit alapul véve havi 326.480 forint.
- [37] A fenti indokokra tekintettel a felperest az általa igényelt többtelehasználati díjból nem az elkészült hat lakás 30/100 tulajdoni illetőségre eső része illeti meg, hanem csak 57%-os készültség 30/100 része. Ennek figyelembevételével kellett a szakértő által meghatározott használati díjból kiindulva a felperesnek járó összeget számolni, ami a havi 326.480 forint 57%-ának a 30/100 része.
- [38] 2020. január 1-től 2025. augusztus 31-ig (326.480 forint 57 % = 186.094 forint, ennek 30/100-a =55.828 forint), a felperesnek havi 55.828 forint többtelehasználati díj jár, ami 68 hónapra 3.796.310 forint, a másodfokú bíróság ennek a megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest a felperes által kimunkált 6.660.192 forint helyett.
- [39] Egyetért a másodfokú bíróság a felperesnek a vagyonleltár X. tétel alatti, helység5 belterület helyrajzi száml. helyrajzi szám alatt felvett, helység5 VI. kerület cím6. szám alatti lakásingatlannal kapcsolatos fellebbezési érvelésével.
- [40] Az elsőfokú bíróság jogszerűen minősítette a cég3 Kft. által az elért eredmény után fizetett osztalékot az I. rendű alperes különvagyónak. Az elsőfokú bíróság ítéletében ([228]- [229] bekezdés) ugyanis megállapította, hogy az I. rendű alperes nevén a cég3 Kft.-ben fennálló 50%-os üzletrész az élettársak közös tulajdona, majd az így keletkezett közös tulajdont megszüntette és a felperes 30/100 illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta 8.922.524 forint megváltási ár mellett.
- [41] Az rPtk. 578/G. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdonban álló üzletrész haszna, az eredmény után járó osztalék közös vagyon, nem az I. rendű alperes különvagyona, ebből az következik, hogy a helység5i lakás vételárának teljes összegét a közös vagyonból fizették ki, a teljes ingatlan közös vagyon. Az elsőfokú bíróság tévesen számította ki a felperes tulajdoni illetőségét 22/100-ban, a felperes tulajdoni illetősége helyesen 30/100. A megváltozott tulajdoni hányad alapján, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ár helyesen a szakértő által kimunkált 51.914.000 forint forgalmi érték 30/100-a, azaz 15.574.200 forint.
- [42] A megváltozott tulajdoni hányadra tekintettel a lakás hasznosításából a felperesnek jutó rész annak alapul vételével számítandó, a felperes által igényelt időpontig, 2025. augusztus 31-ig. Az elsőfokú bíróság által kiszámított összeghez képest, a szakértő által – éves bontásban – kimunkált bérleti díj összesen 11.668.800 forint 30/100 része, azaz 3.500.640 forint használati díj illeti meg a felperest.
- [43] A fent már kifejtettekre tekintettel megalapozott a felperesnek a vagyonleltár XI.3. tétel alatti – a cég3 Kft. 2018. évi eredménye alapján kifizetett – osztalékkal kapcsolatos igénye is. A Kft. 50% üzletrésze közös vagyon, annak szaporulata, az osztalék is az. A felperes 2018. május 1. napjáig terjedő időre, tehát négy hónapra jutó osztalék megfizetésére kérte az I. rendű alperest kötelezni. A 2018. évre fizetett osztalék 11.764.000 forint, ennek négy hónapra

számított része 3.921.333 forint, aminek a 30/100 része a felperesnek járó összeg, azaz 1.176.399 forint megfizetésére köteles az I. rendű alperes.

- [44] A másodfokú bíróság a fentiek okán az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében – részben megváltoztatta és a rendelkező részben írtak szerint határozott. Megállapította, hogy a helység5, cím6. szám alatti ingatlan 30/100 részében tulajdonos a felperes, erre tekintettel a közös tulajdon megszüntetésekor fizetendő megváltási árat 15.574.200 forintra, a felperesnek járó használati díj összegét 3.500.640 forintra felemelte. Kötelezte az I. rendű alperest a helység1, cím7. szám alatti hatlakásos társasház hasznosításából befolyt ingatlanhasználati díj felperesre jutó összege, 3.796.310 forint, továbbá 1.176.399 forint osztalékból járó részt megfizetésére. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperes 23.259.070 forint értékkiegyenlítés és megváltási ár címén a letétbe helyezett összegből 51.946.835 forint megfizetésére köteles. Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta.
- [45] A másodfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) rendelkezéseire tekintettel mellőzte a végrehajthatatlan felhívást a helység1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vonatkozásában, mert ahogy azt a felperes a keresetmódosításában tulajdoni lapok csatolásával igazolta, a beépítetlen területen társasház alapítása történt. Az ingatlannyilvántartási bejegyzés szerint az ingatlanon hat önálló társasházi lakás van bejegyezve a közös tulajdonból ráeső résszel, a beépítetlen területre a felperes tulajdonjoga nem jegyezhető be, és ugyanígy a közös tulajdon megszüntetése sem. A bejegyzéssel kapcsolatos felhívás mellőzése azonban a felperes számára nem jelent érdeksérelmet, a megváltási ár az I. rendű alperes által letétbe helyezett összegből biztosított.
- [46] Az I. rendű alperes fellebbezése sikertelen volt, a felperes csatlakozó fellebbezése 78%-ban volt eredményes, a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles a felperesnek 754.204 forint másodfokú perköltséget megfizetni, ami áll a felperes által előlegezett fellebbezési illeték és a felszámított ügyvédi munkadíj arányos részéből.
- [47] A másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezés eredményessége ellenére az elsőfokú bíróság által megállapított 50-50%-os pernyertesség mellett számított elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezést nem változtatta meg, mert a magas pertárgyértékre tekintettel nem változott a pernyertesség-pervesztesség aránya számottevően, másrészt az I. rendű alperes fellebbezésében nem kérte az elsőfokú perköltség megváltoztatását, ez fellebbezési ellenkérelemben nem vitatható.

Pécs, 2025. november 14.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró