



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

1.Pf.20.134/2026/9.

A felperes:

felperes

peres felek címe

A felperes képviselője:

Dr. Simonyi Ügyvédi Iroda

ügyvéd címe

Az alperes:

alperes

peres felek címe

Az alperes képviselője:

Dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvéd

ügyvéd1 címe

A per tárgya:

ajándék visszakövetelése

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

39.P.21.619/2024/37.

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.442.000 (egymillió-négyszáznegyvenkétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felek 1995 nyara óta élettársi kapcsolatban éltek, melyből 2001 és 2014 között öt gyermek született. A felek életközössége 2022-ben megszakadt.

[2] A felperes az 1995. augusztus 1-jén kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan1 szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát 1.800.000 forint vételárért, amit 2001. augusztus 6-án értékesített 7.150.000 forint összegű vételárért.

[3] A felek 1996. november 28-án hozták létre a cég1-t, melynek maguk voltak a tagjai. A 2000. december 1-jén létrejött megállapodásuk szerint a társaság neve alatt, de önállóan végeznek kereskedelmi tevékenységet a cég2 termékeinek disztribúciós

értékesítésével. Az értékesítés után a feleket megillető disztribúciós jutalékról a számlát a cég1 állítja ki, a társasághoz befolyt jutalékot egymás között az egyéni teljesítményük arányában osztják fel.

[4] A felperes a Budapest Bank Rt.-nél 1997. október 22-én 1.500.000 forint, 1997. november 21-én 700.000 forint, 1997. december 12-én 600.000 forint összegű betétet helyezett el.

[5] A felperes 1999. szeptember 30-án megvásárolta az ingatlan2 számú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát 9.500.000 forint vételárért, majd azt 2000. szeptember 29-én eladta 12.500.000 forint vételárért.

[6] Az ingatlan3 számú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada az alperes anyjának (helyesen: az alperes apja második házastársának) tulajdonában állt, míg $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadot az alperes és a testvére öröklés útján szerzett meg az alperes apjától. A 2000. október 25-én kelt ingatlan adásvételi szerződéssel az alperes anyja (helyesen: az alperes apjának második házastársa) és testvére eladták a felperesnek az ingatlanban fennálló $\frac{1}{2}$, illetve $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadaikat 4.100.000 forint vételárért. A felek az ingatlant 2001. március 7-én adták el 6.700.000 forint összegű vételárért.

[7] A felek 2001. január 24-én megvásárolták a település 1hrsz. helyrajzi számú, természetben peres felek címe számú ingatlant egymás között egyenlő arányban, 25.000.000 forint vételáron. Az ingatlan jelenleg is a felperes és az alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában áll, annak adó- és értékbizonyítvány szerinti értéke 82.800.000 forint.

[8] A felperes keresetében a település 1hrsz. helyrajzi számú, természetben peres felek címe számú ingatlant alperes nevén levő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának felperes tulajdonába adását kérte, elsődlegesen ajándék visszakövetelése jogcímén; a feltevés, amelyre tekintettel az ingatlan tulajdoni hányadát az alperesnek ajándékozta, véglegesen meghíúsult, és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor. Másodlagosan élettársi vagyontörség megszüntetése jogcímén terjesztette elő igényét, mert a felperes 100 %-ban járult hozzá a szerzéshez, míg az alperes hozzájárulásának mértéke nulla volt. Harmadlagosan az alperes nevén lévő 4870/10000 tulajdoni hányad felperes tulajdonába adását élettársi különvagyontörség jogcímén, további 65/10000 tulajdoni hányad felperes tulajdonába adását élettársi közös vagyontörség jogcímén kérte. Kérte továbbá, hogy a felek közös neve alatt nyilvántartott cég2 üzletrészt a bíróság adja a felperes tulajdonába.

[9] Állítása szerint a felperes a felek együttélésének kezdetén, 1995 nyarán sikeres vállalkozó volt, és ezt követően is rendszeres, kimagasló jövedelemmel, saját különvagyontörséggel rendelkezett. A felek együttélésük alatt is külön gazdálkodtak, és sosem éltek „klasszikus” vagyontörségben. Bár a peres felek címe ingatlant az adásvételi szerződésben foglaltak szerint $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban vásárolták meg, ám annak teljes vételárát a felperes fizette meg a saját különvagyontörséggel képező ingatlanok eladási árából, illetve a saját jövedelméből.

[10] Közös jövőjükben bízva ajándékozott $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőséget az alperesnek, aki azonban megszegte ígéretét. Az ajándékozásra azon feltevésre alapozva került sor, hogy a felek a közös jövőjükben egymást és a családot segítve, támogatva, közös erőfeszítéseket tesznek, a gyermekeket közösen nevelik, gondoskodnak róluk. Az alperes azonban a háztartásban, a családi életben, az ígért közös vállalkozás építésében nem vett részt; a házimunkák elvégzésében és az üzleti életben is csak minimális feladatokat vállalt.

[11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a felek az élettársi kapcsolatuk során közösen gazdálkodtak, a peres felek címe ingatlant is közösen vásárolták meg; ajándékozás nem történt. Vitatta, hogy a meg sem valósult ajándékozás bármilyen, az alperes által ismert feltevéshez lett volna kötve. Bár a felek közel 27 évnyi élettársi kapcsolatának időszaka alatt, annak bizonyos időszakában kevesebbet keresett, mint

a felperes, ám az öt közös gyermekének gondozásával a felperesnél sokkal több időt töltött. Állítása szerint maga is rendszeres és magas szintű jövedelemmel rendelkezett. Vitatta, hogy a megszerzett ingatlanok a felperes különvagyonát képezték volna, mert valamennyit közös bevételből vásárolták.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereseteket elutasította. A felperest kötelezte 1.300.000 forint perköltség megfizetésére az alperes javára.

[13] A jogvita elbírálása során - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 50. §-a értelmében - a felek életközösségének létrejöttékor hatályos jogszabályi rendelkezéseket, vagyis a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.), valamint a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) rendelkezéseit alkalmazta az élettársi közös vagyon megosztása tekintetében. Ennek során a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdését, 685/A. §-át, a Csjt. 28. § (1) bekezdés *a)-d)* pontját ismertette. Az ajándék visszakövetelése iránti igényt az ajándékozás időpontjában hatályos régi Ptk. 217. § (1) bekezdése, 218. § (1) bekezdése, 579. § (2) bekezdése, 582. § (3) bekezdése alapján vizsgálta.

[14] A bizonyítékok értékelése során figyelemmel volt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdésére.

[15] Az elsődleges keresetet alaptalannak találta, mert ingatlan ajándékozásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges; a peres felek címe ingatlanra vonatkozó írásbeli ajándékozási szerződés azonban a felek között – a felperes által sem vitatottan – nem jött létre. Ha az ajándékozás szóban létrejött volna, az az írásbeli alak hiányában érvénytelen. A felperes által e körben megjelölt kúriai döntést (Pf.21.383/2017/5. számú határozat) nem találta „alkalmazhatónak”, mert a hivatkozott eljárásban a felek közötti szerződés nem ingatlanra vonatkozóan jött létre, hanem azon eljárás felei a vagyoni viszonyaikat rendezték ilyen megállapodásban.

[16] A másodlagos kereset elbírálása során abból indult ki, hogy az élettársi kapcsolat lényege maga az életközösség, amely a közös háztartásban történő együttélést, a gazdasági és érzelmi közösséget jelenti. A közös gazdálkodás – a mindennapi életvitel mellett – a közös gazdasági cél elérése érdekében, vagyoni tevékenységekben is megnyilvánuló gazdasági együttműködést jelent, amelyben a felek legalább hallgatólagosan egyetértenek abban, hogy a közös gazdasági tevékenység eredményeként szerzett vagyon közös legyen, akkor is, ha kifelé, harmadik személyek irányában csak egyikük jelentkezik szerző félként (BDT2011. 2601. számon közzétett eseti döntés). A közös gazdálkodás megvalósulhat azáltal is, hogy az egyik fél díjazás nélkül tevékenykedik a másik fél gazdasági vállalkozásában és ez olyan jelentős mértékű költségmegtakarítást eredményez, amely lényegesen meghaladja az érzelmi kapcsolatokra tekintettel nyújtott szívességi szolgáltatások általában szokásos mértékét (BDT2008. 1805. számon közzétett eseti döntés).

[17] A régi Ptk. szabályozása alapján figyelembe vette, hogy a közös gazdálkodás eredményeként megszerzett ingóságok és a létrejött vagyonszaporulat az élettársak közös tulajdona, az egy-egy élettárs által megszerezhető tulajdoni hányadrész mértéke azonban a szerzésben való közreműködés arányától függ. A közreműködés arányát az élettársi kapcsolat teljes tartamára egységesen, az élettársak összes jövedelmének összevetésével kell meghatározni függetlenül attól, hogy az együttélés egyes elkülöníthető szakaszaiban az arány eltérő volt és az adott vagyontárgyat mikor szerezték (BH2020. 362. számon közzétett eseti döntés). A szerzésben való közreműködés arányát befolyásoló tényezők tekintetében viszont nemcsak az élettársi együttélés teljes időszaka alatt elért jövedelmeket kell feltárni és egybevetni, de értékelni kell az élettársak által kifejtett egyéb tevékenységeket, így a

háztartásban végzett munkát, a közös gyermekek gondozását, nevelését is. Különvagyonként a Csjt. 28. § (1) bekezdésében meghatározott vagyonelemeket tekintette.

[18] A bizonyítási eljárás alapján arra a megállapításra jutott, hogy a felek az életközösségük időtartama alatt közösen gazdálkodtak, a keresményüket közösen éltek fel, közös gazdasági cél elérése érdekében tevékenykedtek, és a vagyoni tevékenységekben is megnyilvánuló gazdasági együttműködést valósítottak meg. Ennek bizonyítékeként vette figyelembe a ingatlan³ⁱ és a peres felek címe ingatlanra bejegyzett közös tulajdonszerzést, a társaság közös alapítását, a közös vállalkozási tevékenységet, a 2000-2001. időponttól létező közös bankszámlát.

[19] Kiemelte, hogy a felperes személyes meghallgatása során maga is úgy nyilatkozott, hogy 2000-től kezdődően, illetve az ingatlan megvásárlását követően közös gazdálkodásuk volt, közös pénzük volt a közös bankszámlán (Fővárosi Törvényszék 39.P.21.619/2024/21. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Az ismertetett ítélkezési gyakorlatra figyelemmel a közreműködés arányát az élettársi kapcsolat teljes tartamára egységesen, az élettársak összes jövedelmének összevetésével határozta meg. Megállapítása szerint a felek a kereső tevékenységből eredő jövedelmet a közös gazdálkodás körében használták fel, így az értékén szerzett vagyontárgy közös vagyonnak minősül; a peres felek címe ingatlanban közös gazdálkodásuk eredményeként közösen szereztek tulajdonjogot.

[20] A felek vagyoni hozzájárulásának mértékét arra figyelemmel határozta meg, hogy az élettársak vagyoni viszonyaiban közös vagyon vélelme nem létezik, és arra vonatkozóan sincs vélelem, hogy az élettársak szerzésben való közreműködésének aránya egyenlő; az élettársak önálló vagyonszerzők. Az élettársi jogviszonyban közös vagyont az együttélés ténye önmagában nem keletkeztet, ehhez a közös szerzésre irányuló szándékra is szükség van; csak az minősül közös vagyonnak, amit a felek az élettársi jogviszony tartalma alatt együttesen vagy külön-külön, de közös tulajdonszerzés legalább hallgatolagos célzatával szereztek meg. Az élettársi kapcsolat során az élettársak az együttélés alatt közös gazdálkodásuk eredményeként szerzett vagyona tekintetében a szerzéshez való hozzájárulás mértéke határozza meg a közösen szerzett vagyonból való részesedést. Az élettárs kizárólagos tulajdonának, és így a Csjt. szóhasználatával különvagyonnak minősül az a vagyon is, amelynek megszerzése elkülönítetten kezelt olyan jövedelmek vagy egyéb pénzeszközök felhasználásával történt, amelyek esetében a felek szándéka felismerhetően nem terjed ki arra, hogy a közös vagyon részévé tegyék (a Kúria Pf.20.536/2012/9. számú határozata).

[21] A felek élettársi vagyonszövetségben éltek, és közösen gazdálkodtak, ezért nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a vagyonszövetség fennállása alatt megszerzett ingatlanok tekintetében kit jegyeztek be tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba. Vizsgálta azonban a törvényszék, hogy az ingatlan megszerzéséhez az élettársak mennyiben, milyen mértékben tudtak hozzájárulni, milyen mértékű jövedelemmel, megtakarítással rendelkeztek az ingatlan megszerzését megelőzően.

[22] Okirattal, személyi jövedelemadó igazolással, bankszámlakivonattal egyik fél sem tudta bizonyítani az általa állított jövedelmének nagyságát. A bizonyítási eljárás egyéb adatai (tanú1 és tanú7 tanúk vallomása) alapján azonban megállapította, hogy az élettársi vagyonszövetség 1995. évi kezdetét követően a 2000-es évek elejéig - amíg az alperes is önálló, a felperessel közös vállalkozásától független jövedelemmel rendelkezett - nem volt jelentős különbség a felek jövedelme között. Az alperes anyagi helyzetére vonatkozó következtetést nem tudott levonni abból, hogy apjának temetési költségeit nem az alperes viselte; mert ennek egyéb, akár érzelmi oka is lehetett.

[23] Az ezt követő időszakban, az alperes által sem vitatottan, a felperes magasabb jövedelmet ért el, ám ez egyrészt a közös tulajdonú társaság bevétele volt, másrészt az alperes a gyermekek gondozásában, nevelésében jelentős, gyakran a felperesnél nagyobb szerepet

vállalt, ami szintén szerzésben való közreműködésként értékelendő (tanú1, tanú3, tanú2 tanúk vallomása). Bár a tanúvallomások alapján a felperes nagyobb szerepet vállalt a társaság működésében, és a bevétel nagyobb részben alapult az ő tevékenységén, ám abban az alperes is részt vett. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felek közötti közreműködés arányát nem tudta megállapítani, így azt egyenlőnek tekintette. Ezért a másodlagos keresetet alaptalannak találta és elutasította az cég2 üzletrész tulajdonjogának megszerzésére irányuló kereseti kérelmet is.

[24] A harmadlagos kereset elbírálása során is abból indult ki, hogy a felek 1995 nyarán költöztek össze és ezen időponttól kezdve élettársi vagyunközösségben éltek, közösen gazdálkodtak. A ingatlan1 ingatlan, valamint a ingatlan2i ingatlan az élettársi vagyunközösség létrejöttét követően került a felperes nevére, míg a ingatlan3i ingatlanban az élettársi vagyunközösség kezdetét követően mindkét fél tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Ezért – a Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel – az ingatlanok nem tartozhattak a felperes különvagyonához, mert azok még nem voltak meg az élettársi vagyunközösség kezdetekor. A peres felek címe ingatlant a felek az egyéb ingatlanok eladásából származó vételárból szerezték meg. Mivel ezek az ingatlanok nem minősülnek a felperes különvagyonának, nem alkalmazható a Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés sem; a peres felek címe ingatlan nem a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy. Mindezek alapján – tekintettel a másodlagos keresettel összefüggésben megfogalmazott indokokra is – a törvényszék a harmadlagos keresetet sem találta alaposnak.

[25] A peresztes felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében kötelezte az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, melynek összegét a felszámítással egyezően határozta meg, figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjára, a csatolt megbízási szerződésre és költségjegyzékre.

[26] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával másodlagos keresetének helyt adó döntés meghozatalát, a település 1hrsz., természetben peres felek címe számon található ingatlan alperes tulajdonaként nyilvántartott ½ tulajdoni hányadának felperes tulajdonába adását és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte élettársi vagyunközösség megszüntetése jogcímén. Másodlagos fellebbezésében – az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával – harmadlagos kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát kérte; a település 1hrsz., természetben peres felek címe számon található ingatlan alperes tulajdonaként nyilvántartott 4870/10000 tulajdoni hányadának élettársi külön vagyon jogcímén, 65/10000 tulajdoni hányadának élettársi közös vagyon jogcímén történtő felperesi tulajdonba adását és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését. Kérte a felek közös neve alatt nyilvántartott 360000055555 számú cég2 üzletrész felperes tulajdonába adását élettársi közös vagyon megszüntetése jogcímén. Másodfokú perköltségét felszámította.

[27] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság számos írásbeli bizonyítékot és a felek előadását nem, vagy nem megfelelően értelmezte, ekként a tényállást tévesen állapította meg és helytelen következtetéseket vont le.

[28] Kiemelte a kereset mellékletét képező „Sztorim” elnevezésű okiratot, amelyben az alperes, motivációs levélként maga ismertette élettörténetét 2001 körül, amikor a cég2-höz üzleti partnerként csatlakozott. Az iratban az alperes nem említi, hogy akkora vagyonnal rendelkezett, hogy ingatlant vagy annak egy részét meg tudta volna vásárolni; maga állítja, hogy erre esélye sem volt.

[29] Az alperes elsőként érdemi ellenkérelmének kiegészítésében állította, hogy a peres felek címe ingatlant megelőzően már volt a feleknek ingatlan-nyilvántartáson kívüli közös ingatlana. Ebben az előkészítő iratban a ingatlan1 ingatlan megvásárlásához való

hozzájárulásaként a taxizáshoz használt gépkocsijának eladásából származó bevételt jelölte meg. Személyes meghallgatásakor (2025. június 25-i perfelvételi tárgyalás) már azt is előadta, hogy végső soron volt külön megtakarítása is, és ezt is beleadta az ingatlan vételárába.

[30] Az alperes jövedelemigazolása alapján nem valós, hogy 1990 - 1994 időszakban 1.000.000 forintot tudott volna félretenni; erre vonatkozó állítását okirattal nem bizonyította. Az alperes jövedelme 1997-ben az országos átlagbér felét sem érte el. A felperes ezzel szemben az adásvételi szerződéssel támasztotta alá, hogy a ingatlan1 ingatlant maga vásárolta meg; azt az alperes tanúként írta alá. Jelentősége van annak is, hogy az ingatlan vételére a felek összeköltözését követő 1-2 hónapon belül került sor. A felperes szerzését támasztják alá a kizárólagos tulajdonát képező gépkocsikról készült fotók, tanú2 és tanú3 tanúk vallomása.

[31] Az elsőfokú bíróság tévesen, a felperes vallomásától eltérően állapította meg, hogy felek ekkor már (1995 nyarától, az összeköltözéskor) vagyontársakban éltek. A felperes következetesen állította a peres eljárásban, hogy sosem volt közöttük klasszikus vagyontársaság. A 2000-et követően létrehozott közös bankszámla nem egyenértékű a felek közötti vagyontársaság fennállásával (Fővárosi Törvényszék 39.P.21.619/2024/21. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Az 1995-2001. január 24. időszak tekintetében a közös gazdálkodást semmi nem bizonyította. A felperes még azt is előadta, hogy 2001-2002 előtt nem is volt közös számlájuk; mindegyikük maga gazdálkodott a saját jövedelmével, jutalékaival.

[32] Jelentőséget tulajdonított a fellebbező a felek közötti, ügyvéd által ellenjegyzett megállapodásnak, amely 2000. december 1-től az cég2-ből befolyt jutalékok kapcsán jött létre. Ez az irat is alátámasztja, hogy a felek között nem volt vagyontársaság, hiszen már ekkor, az új cég2-be való belépéskor szabályozták, hogy mindegyikük a saját tevékenysége alapján kapott jutalékkal rendelkezik; ekként eltérnek a cég1 társasági szerződésében meghatározott felosztási aránytól.

[33] A cég1 alapításával (1996. november 27.) összefüggésben is előadta a felperes, hogy az alperes kizárólag azért vett részt a cégben, mert enélkül könyvvizsgálatra lett volna köteles a társaság. Ekként a „közös” cégalapítás nem felel meg a valóságnak. Az alperes a kft.-ben tevékenységet nem végzett, annak egyetlen bevétele a felperes jutaléka volt.

[34] Ismertette a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdéséhez kapcsolódó jogértelmezést; e szabály nem létesít az élettársak között vagyontársaságot, hanem csak a közös gazdálkodás eredményeként történő közös tulajdonszerzésükről rendelkezik, nem korlátozza ugyanakkor az élettársak különvagyonának körét a Csjt. szerinti különvagyonokra. Önmagában az élettársi jogviszony fennállásának ténye nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését, sőt a közös, illetőleg a különvagyon fogalmát valójában nem is ismeri. A szerzésben való közreműködés azonos mértékét csak arra az esetre vélelmezi, ha a közreműködés aránya nem állapítható meg. A régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdése kizárólag az élettársak „szerzésben való közreműködés arányában történő közös tulajdonszerzéséről” szól, nem létesít viszont „vagyontársaságot” az élettársak között (a Legfelsőbb Bíróság Pf.II.25.137/2000/5. számú határozata).

[35] A felperes következtetése szerint az élettársak foglalkozásból, illetve kereső tevékenységből eredő jövedelme és az annak felhasználásával szerzett vagyontárgy csak akkor és annyiban minősül közös vagyonnak, ha az a közös gazdálkodás körében, illetőleg a közös szerzéshez ténylegesen felhasználást nyer (a Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.986/2001/5., Pfv.21.364/2000/60. számú határozata), vagy közös felhalmozási céllal létrehozott megtakarításnak tekinthető. Mindezekre figyelemmel tévesen tekintette az elsőfokú bíróság az élettársak közös vagyonaként a ingatlan1 ingatlant.

[36] Nem vizsgálta a törvényszék azt sem, hogy az alperes ténylegesen mekkora összeget fordított erre az ingatlanra. A háztartásban és gyereknevelésben való közreműködés arányát nem tudta megállapítani az alperes javára, ám ezt közreműködésnek vette úgy, hogy a felek első gyermeke valamennyi ingatlan megvásárlását követően született csak meg. Ekként nem volt olyan ingatlan, amelynek megvásárlásakor az alperesnek a háztartásban vagy gyereknevelésben való közreműködése arányát figyelembe kellett volna vennie.

[37] Az összeköltözéskor a felperes az általa évek alatt felépített vállalkozást egyedül működtette, a saját pénzével önállóan rendelkezett, bankszámlájához az alperesnek nem volt hozzáférése. Az elsőfokú eljárásban csatolta is a saját nevére szóló banki bizonylatokat és bankbetéteket. Rendelkezett egy új Daewoo Nexia típusú, egy Suzuki Swift 1,3 GLS típusú személygépkocsival. Jól jövedelmező cég² vállalkozása volt. E tényeket fényképfelvételekkel, valamint tanú³ és tanú² tanúk vallomásaival (2025. november 12-i tárgyalás) bizonyította. Munkájának eredményessége miatt számos külföldi utazásban, kedvezményben részesült.

[38] Az alperesnek ezzel szemben 1995-ben egy használt Opel Ascona gépjárműve volt, egyéb ingó, ingatlan vagyonnal nem rendelkezett. Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az „élettársi különvagyon” fogalmát.

[39] Az alperes 1995. szeptember és 2001 áprilisa között valóban a felperes ingatlan¹ ingatlanában lakott, de közös háztartást a felek nem vezettek. A közüzemi számlák a felperes nevének voltak és ezeknek a költségét egyedül ő fizette. Gazdasági tevékenységet is teljes mértékben elkülönítve végeztek; a felperes az cég²-ben kódszámon építette a csoportját, jövedelmét pedig egyéni vállalkozóként vette fel. Később csatlakozott az alperes a hálózathoz kódszám¹.

[40] Tévesen tekintette az elsőfokú bíróság a közös gazdálkodás bizonyítékának azt, hogy a felek a ingatlan³ⁱ ingatlanban az összeköltözést követően mindketten tulajdonjogot szereztek. Nem vette figyelembe a törvényszék azt, hogy az alperes tulajdonjoga öröklés útján keletkezett. Az alperes lemondott elővásárlási jogáról és a felperes a $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányadot saját jövedelméből vásárolta meg.

[41] Jelentősége van annak is, hogy a peres felek címe ingatlan vétele előtt a felperes megvásárolta a ingatlan²ⁱ ingatlant is; ekként a per tárgyat képező ingatlan megszerzése előtt a felperesnek három, különvagyonát képező ingatlana volt (ingatlan¹ ingatlan $\frac{1}{1}$ arányban, ingatlan²ⁱ ingatlan $\frac{1}{1}$ arányban, ingatlan³ⁱ ingatlan $\frac{3}{4}$ arányban). A peres felek címe ingatlan vételárát ezek eladási árából finanszírozta a felperes (az ingatlan¹ lakás 7.150.000 forint, a ingatlan²ⁱ ingatlan 12.500.000 forint, a ingatlan³ⁱ ingatlan $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányada esetében 5.025.000 forint, összesen 24.675.000 forint).

[42] A peres felek címe ingatlan vételére akként került sor, hogy 10.000.000 forint készpénzt a szerződés aláírásával egyidejűleg kellett megfizetni, míg 15.000.000 forintot három részletben, de legkésőbb 2002. január 15-ig. Az elsőfokú eljárásban csatolt átutalási igazolások kétséget kizáróan bizonyítják, hogy a 15.000.000 forint megfizetésére a felperes számlájáról, saját vagyonából került sor. Ekkor a felek nem rendelkeztek közös számlával, aminek az elsődleges oka a közös gazdálkodás hiánya volt. Az ezt megelőző 10.000.000 forintot szintén a felperes fizette meg kizárólagosan, hiszen ekkor már rendelkezésére állt a teljes, ingatlan²ⁱ ingatlan eladásából befolyt 12.500.000 forint.

[43] Csatolta az cég²-től befolyt jutalékok, betétkönyvek igazolására is okirati bizonyítékait, amelyek alátámasztják, hogy különvagyonából meg tudta vásárolni a peres felek címe ingatlant. A vételár 98,7% részét bizonyíthatóan különvagyonából fedezte, ezért a harmadlagos kereset is megalapozott; legfeljebb az ingatlan 1,3% része képezhetné közös vagyon tárgyat.

[44] Mindezek ellenében az alperes nem bizonyította az állítása szerinti kimagasló jövedelmét; azt és tanú7 tanú e körben tett vallomását (2025. november 12-i tárgyalás) a NAV iratok cáfolják. Az alperes nem is dolgozhatott folyamatosan, hiszen 1995. nyár – 1996. szeptember 20. időszakban nem volt gépjárműve; az új gépkocsi adminisztrációja pedig 1996 végéig elhúzódott. Az alperes anyagi helyzetét a csatolt Forever újságban 2001 áprilisában megjelent cikk is alátámasztja. Az alperes az cég2-től kizárólag a saját kódszámmal a felperes segítségével végzett tevékenység után volt jutalékra jogosult, amit egyéni vállalkozóként számlázott az cég2 felé. A NAV jövedelemigazolásból megállapítható ennek csekély mértéke.

[45] Az elsőfokú bíróság a peres felek címe ingatlan tulajdonjogának a megállapításánál azt a tényt is figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes 2022-2023 során - már az életközösség megszűnését követően - komoly anyagi beruházásokat végzett az állam javítása érdekében. Az alperes ehhez nem járult hozzá és bent lakása ellenére az igénybe vett közüzemi szolgáltatásokat sem fizeti.

[46] Nem vitatott, hogy az alperes néha a gyermekekkel kapcsolatos feladatokból kivette a részét, ám nem ő maradt otthon gyeseen, nem az alperes főzött, vagy takarított rájuk. Szülői értekezletre is a felperes járt, ő volt az, aki a gyermekeket nevelte, velük tanult és a háztartásban dolgozott. Az alperes közreműködése minimális volt; a gyermekeket hozta-vitte az iskolába. Az elsőfokú bíróság ezeket a körülményeket nem vizsgálta, csak elfogadta, hogy az alperes a háztartásban részt vett és ezt egyenértékűnek tekintette a felperes által végzett tevékenységekkel.

[47] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult. Másodfokú perköltségét felszámította.

[48] Az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival egyetértett. A peres felek élettársi életközösségük fennállása alatt közösen gazdálkodtak, keresményüket közösen éltek fel, közös gazdálkodási cél elérése érdekében tevékenykedtek, közös bankszámlával rendelkeztek és vagyoni tevékenységben megnyilvánuló gazdasági együttműködést valósítottak meg. Ezeket felperes maga is elismerte személyes meghallgatása során.

[49] A felperes nem tudta bizonyítani, hogy a perbeli időszakban mekkora jövedelemmel vagy bármilyen különvagyonnal rendelkezett volna. Az elsőfokú eljárásban és fellebbezésében is módszeresen saját jövedelmeként hivatkozott a cég1 mint gazdasági társaság bevételeire. A felperes a peres eljárásban a kft. által kiállított számlákat csatolta és jelölte meg saját jövedelmeként. A meghallgatott tanúk egyike sem tudott érdemi információval szolgálni arról, hogy a felperesnek mint magánszemélynek a perbeli időszakban vagy azt megelőzően mekkora jövedelme és milyen különvagyonra volt; kizárólag a cég1 bevételeire nyilatkoztak.

[50] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a peres feleknek a szerzésben való közreműködésének aránya egyenlő volt. A pontos arány meghatározására ugyanis nem volt mód, mert a felperes az általa előadottak alátámasztására semmiféle közvetlen vagy közvetett bizonyítékot nem tudott felmutatni. A NAV igazolás hiányában vélelmezhető, hogy felperes az 1995-1999 közötti időszakban nem nyújtott be személyi jövedelemadó bevallást.

[51] A fellebbezés alaptalan.

[52] Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsődleges keresetet elutasító rendelkezése [Pp. 358. § (5) bekezdés], ezért azt a másodfokú felülbírálat nem érinthette. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletnek a másodlagos és harmadlagos keresetet elutasító rendelkezéseit bírálta felül a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdés], a Pp. 376. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívüli eljárásban.

[53] A fellebbező utalt jogorvoslati kérelmében a megállapított tényállás hiányosságaira, tévedéseire, nem jelölte meg azonban, hogy az elsőfokú bíróság mely elemet mellőzött vagy rögzített tévesen ítéletének tényállásában. Ezért a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálat nem volt elvégezhető.

[54] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet anyagi jogi szempontú felülbírálatát a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja alapján végezte el; az elsőfokú bíróság jogi következtetéseinek helyességét vizsgálta. A felülbírálat eredménye az volt, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen, az érdemi döntés meghozatalához szükséges mértékben állapította meg. Az alkalmazandó jogszabályok körét helyesen határozta meg, és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, az irányadó jog helyes értelmezésével megalapozott döntést hozott.

[55] A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltak alapján az alábbiakat emeli ki. Az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte az élettársak együttélésének jogi szabályozását; a hivatkozott törvényhely szerinti élettársi kapcsolat létrejöttének és fennállásának megállapítása fogalmilag feltételezi a közös lakásban való együttlakást, a közös háztartás fenntartását, a felek közötti érzelmi kapcsolat fennállását, az együvé tartozásuknak a harmadik személyekkel szemben való felvállalását, és azt is, hogy a felek legalább hallgatólagosan egyetértenek abban, hogy a közös gazdálkodásuk eredményeként szerzett vagyon közös legyen. Az említett fogalmi elemek együttes megvalósulása esetén az élettársi kapcsolat fennállása közös tulajdonszerzést csak az együttélés ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön megszerzett vagyontárgyakra, illetve vagyonszaporulatra nézve, és csak a szerzéshez való hozzájárulás arányában eredményez.

[56] Az élettársi viszony érzelmi és gazdasági kapcsolatot, gazdasági egységet jelent. Az élettársakat a hallgatólagos akarategységük alapján a közös gazdálkodás során szerzett vagyontárgyakra dologi jogi igény illeti meg. A szerzés arányát a szerzésben való hozzájárulás mértéke határozza meg. A harmadik személlyel kötött külső jogviszonybeli szerződés megkötésében való részvételtől függetlenül az egymás közötti jogviszonyukban közös tulajdonosai annak, amit az együttélés alatt közösen szereztek. Az élettársak közös tulajdonszerzése a polgári jogi közös tulajdonszerzés speciális alakzata.

[57] Az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. Törvényes vélelem áll fenn amellet, hogy az élettársak által az élettársi kapcsolat ideje alatt megszerzett és az annak megszűnésekor is meglévő vagyontárgyak a közös tulajdonukat képezik. A vélelem azonban nem terjed ki arra, hogy az élettársak szerzéshez való hozzájárulásának aránya azonos (a Kúria Pfv.21.213/2024/7. számú határozata).

[58] A fentiek alapján tehát a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdés második fordulata az élettársak szerzéshez való egyenlő arányú hozzájárulására nem jelent vélelmet. Ez ugyanis csak kiegészítő szabály, amelyet kizárólag akkor lehet alkalmazni, ha bizonyítás útján még mérlegeléssel sem állapítható meg a szerzésben való közreműködés aránya (a Kúria Pfv.II.21.142/2012/4., Pfv.20.075/2020/13. számú határozatai). Az egyenlő arányú szerzés mellett szóló vélelem hiányában a feleknek a közreműködésük arányát bizonyítaniuk kell.

[59] A régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdéséhez kapcsolódó bírói gyakorlat egységes abban is, hogy az élettársak közös szerzése az élettársi kapcsolat fennállása alatt nem csupán a dolgok közös tulajdonjogának, hanem – a házastársakhoz hasonlóan – a vagyoni értékű jogok (együttes) jogosultságának a közös megszerzésére is kiterjed azzal, hogy az élettársak – a házastársaktól eltérően – nem egymás közt egyenlő, hanem – törvény rendelkezése folytán – a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont, illetve közös vagyoni értékű jogosultságot. E tekintetben nincs jogi jelentősége annak, hogy a közös tulajdon vagy vagyoni értékű jog megszerzését eredményező szerződés megkötésében mindkét élettárs vagy

csak valamelyikük vett részt, mert bármelyikük szerzése kihat a másikra (a Kúria Pfv.20.340/2025/9. számú határozata).

[60] A következőes bírói gyakorlat szerint az élettársi közös vagyon megosztása és élettársi közös vagyoni szerzés jogcímére alapított tulajdonjog megállapítása iránti perekben az élettársak szerzésben való közreműködési arányát az élettársi kapcsolat teljes tartamára egységesen, az együttélés teljes tartama alatt befolyt összes jövedelmük összevetésével kell meghatározni, függetlenül attól, hogy az együttélés egyes elkülöníthető szakaszában eltérő volt a közreműködésük aránya és az adott vagyontárgyat mikor szerezték. Az élettársak valamennyi vagyontárgyon az életközösség egészére irányadó szerzési aránynak megfelelően szereznek tulajdoni hányadot (a Kúria Pfv.20.075/2020/13., Pfv.II.20.708/2019. számú határozatai).

[61] Az ítélezési gyakorlat szerint (Kúria Pfv.II.20.685/2018/4.) a szerzésben való közreműködés arányának meghatározásánál általában két levezetési módszer alkalmazható. Az egyik levezetés a feleknek az életközösség időtartama alatt szerzett összes jövedelmét, illetve a bizonyított saját vagyoni hozzájárulást (örökség, ajándék, életközösség előtti megtakarítás, vagyontárgy, vagyoni értékű jog stb.) összeadja és arányosítja, majd az aránypárt differenciálja a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdésében foglalt – a szívdességi szolgáltatást meghaladó tevékenység, a gyermeknevelés, a háztartásban végzett saját munka stb. – értékelésével.

[62] A szerzési arány meghatározásának másik módszere az élettársi kapcsolat alatt szerzett jövedelmeken alapul. Csak a jövedelmeket arányosítja és az egyéb szívdességet meghaladó tevékenység, gyermeknevelés és háztartásban végzett saját munka stb. értékelésével differenciálja. A fél saját vagyoni hozzájárulását alvagyonként elkülöníti, és ezt a konkrét vagyontárgy megszerzésénél értékeli. Ezzel a módszerrel határozható meg a vagyontárgy megszerzésében való közreműködés aránya, a felek tényleges tulajdoni hányada (élettársi közös vagyoni rész-saját vagyoni rész), az esetleges értékesítése esetén a vételáron szerzett további vagyontárgyakra vetítve.

[63] A két levezetési módszernek a bizonyítási kötelezettségre kiható következménye eltérő. Az első esetben az állító felet terheli a saját közreműködésének teljes körű, kétséget kizáró bizonyítása. A másik esetben – mivel a szerzésben való közreműködés a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdésében foglaltak értékelése mellett csak a jövedelmek arányára korlátozódik – a közös vagyon vélelmével szemben az arra hivatkozó felet terheli az adott vagyontárgyban a saját vagyoni hozzájárulása kétséget kizáró bizonyítása. Mindkét módszer bizonyítási kötelezettsége azonban egy tekintetben azonos: a saját vagyon körében az azt állító felet terheli (a Kúria Pfv.21.018/2023/7. számú határozata).

[64] Az elsőfokú bíróság az előbb ismertetett jogértelmezési szempontok helyes alkalmazásával folytatta le az eljárást és értékelt a felek bizonyítási kötelezettségét. Az élettársi kapcsolat létrejöttének időpontját a felek egyezően adták elő, a felperes csupán a vagyonközösség kezdő időpontját vitatta; az az ingatlanl ingatlan vételkor állítása szerint még nem állt fenn. A peradatok azonban érvelését nem támasztották alá. Az élettársi kapcsolat az ingatlanl ingatlan vétel előtt nem vitásan létrejött a felek között; a fellebbező jogorvoslati kérelmében is elismerte, hogy ekkor már együtt, egy háztartásban éltek.

[65] Bár személyes meghallgatása során a felperes valóban a közös bankszámla létrejöttéhez (2001-2002) kötötte a közös gazdálkodás kezdetét (Fővárosi Törvényszék 39.P.21.619/2024/21. számú tárgyalási jegyzőkönyv), ám azt is elmondta, hogy peres felek címe ingatlan megvásárlása előtt az ő jövedelméből éltek közösen. A peradatok szerint a cég1-t a felek közösen hozták létre még a peres felek címe ingatlan megvásárlása előtt. Ezek a körülmények pedig (függetlenül a gazdasági társaság közös alapításának felperes által állított, de nem bizonyított okától) arra utalnak, hogy a felek már a közös bankszámla nyitást

megelőzően is, legalább hallgatólagosan egyetértének a közös gazdálkodásban, együvé tartozásuk pénzügyi, gazdasági kifejezésében is. Helyesen tekintette a törvényszék a közös gazdálkodás bizonyítékeként a ingatlan³i ingatlanban való közös tulajdonszerzést is; a tulajdonjog keletkezésének jogcímétől függetlenül a tulajdonostársi jogviszonyra irányuló szándék a felek vagyoni együttműködésének célzatára utal.

[66] Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a peradatokat; a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehetett a szerzésben való közreműködés arányát meghatározni. A felek jövedelmi adatai hiányosak voltak; az együttélés teljes időtartamára vonatkozó okirati bizonyítékok nem álltak rendelkezésre és a tanúvallomások, cég² írások alapján sem lehetett egyértelműen számszerűsíteni a felek jövedelmét.

[67] A fellebbezésben is hivatkozott motivációs levél az alperes jövedelmét nem bizonyítja; a foglalkoztatás céljából megfogalmazottak valóságtartalma a szándékolt hatás miatt kétséges, mindemellett az irat pontos adatokat sem szerepeltet.

[68] A cég¹ bevétele nem azonos a felperes jövedelmével; erre vonatkozó állításának jogszabályi alapját a felperes nem jelölte meg. A jutalék kimutatások ezért nem támasztják alá a fellebbezésben foglaltakat, figyelemmel arra is, hogy azok tartalma nem feleltethető meg az adóhatóság bírósági megkeresésre adott válaszában.

[69] A 2000. december 1-jén kelt megállapodás sem bizonyítja a szerzési arányokat, mert a felperes maga adta elő, hogy ennek megfelelő elszámolást nem végeztek, közösnek tekintették a jövedelmet (Fővárosi Törvényszék 39.P.21.619/2024/21. számú jegyzőkönyv).

[70] A felperes saját vagyoni hozzájárulásaként a fellebbezésben megjelölt ingatlanok nem voltak értékelhetők, hiszen azok adásvételére a felek élettársi kapcsolatának létrejöttét követően került sor. Az ismertetett ítélezési gyakorlat alapján a megszerzett ingatlanokra (ingatlan¹, ingatlan², ingatlan³) vonatkozó adásvételi szerződések tartalma, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések önmagukban nem alkalmasak annak alátámasztására, hogy ezek a vagyonelemek a felperes saját hozzájárulásaként értékelendők.

[71] A már ismertetett ítélezési gyakorlat szerint téves a fellebbező azon hivatkozása, mely szerint vagyontárgyanként szükséges azt bizonyítani, hogy annak megszerzésében az igényt érvényesítő közreműködött-e, illetve a közreműködés milyen arányú volt. A törvényszék jogértelmezése helyes; az élettársak szerzésben való közreműködési arányát az élettársi kapcsolat teljes tartamára egységesen kellett vizsgálni. Mivel a szerzési arányok pontosan nem voltak meghatározhatók, a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének kiegészítő szabályát kellett alkalmazni.

[72] Ugyancsak az ítélezési gyakorlatnak megfelelő volt a háztartásban végzett munka értékelése, a szerzésben való közreműködéskénti elismerése, figyelemmel a felperes részbeni elismerésére és a perben meghallgatott tanúk (tanú¹, tanú³, tanú⁶) vallomására is (Fővárosi Törvényszék 39.P.21.619/2024/28. számú tárgyalási jegyzőkönyv).

[73] A jogorvoslati kérelemnek a peres felek címe ingatlan felújításával kapcsolatos érvei jelentőséggel nem bírtak, figyelemmel a perben érvényesített jogra.

[74] Mindezen indokolásbéli kiegészítéssel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[75] A fellebbezés eredménytelensége folytán a pereszes felperest kötelezte az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére a Pp. 81. § (1), (2), (5) bekezdése, 83. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a), b) pontjára és a fellebbezett értékre (41.400.000 forint).

Budapest, 2026. június 16.

Dr. Kovács Helga s.k.
a tanács elnöke

Dr. Stecbauer Anita s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Éva s.k.
bíró