



Pécsi Ítéltábla

Pf.III.20.029/2025/10. szám

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Vizer Andrea ügyvéd (cím2)

Az alperesek:

alperes1 (cím3 levelezési címe: cím4.) I. rendű;

alperes2 (cím5.) II. rendű

Az alperesek képviselői:

Rádulyné dr. Petrányi Júlia (cím6) I. rendű alperesért;

Vitári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balogh István ügyvéd, cím7) II. rendű alperesért

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

I. rendű alperes 76. sorszám alatt

A per tárgya:

házas társi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság:

Pécsi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

25.P.20.373/2022/75. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – fellebbezett részében – a per fő tárgya tekintetében helyben hagyja, míg a 11.182.923 forint értékkiegyenlítés megfizetésének teljesítési határidejére vonatkozó részében megváltoztatja, és a teljesítési határidőt hatvan napon határozza meg.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 400.000 (négy százezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget, valamint az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára – az esedékesség napjáig 2.156.564 (kettő millió-egyszázötvenhatezer-ötszázhatvannégy) forint meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket. Az esedékesség napja a jelen határozat meghozatalát követő hatvanadik nap. Az illeték megfizetése során a közlemény rovatban a Pécsi Ítéltábla megnevezését, a jelen határozat ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak, életközösségük 2003 júliusában kezdődött, két gyermekük született. Az átlagosat meghaladó életszínvonalon éltek, a felperes jellemzően angol nyelvet oktatott, tolmácsolt, fordított, míg az I. rendű alperes a családi vállalkozásban, a szülei által működtetett gazdasági társaság alkalmazásában dolgozott. Az I. rendű alperesi szülők több ingatlannal is rendelkeztek, melyeket vendéglátóegységként üzemeltettek. 2015. évben a családtagok megállapodtak abban, hogy a vállalkozási tevékenységet a továbbiakban az I. rendű alperes végzi, a szülők a tulajdonukban álló ingatlanokat, köztük a pécsi helyrajzi szám1 helyrajzi számú, Pécs, cím8 szám alatti ingatlant 2015. június 17. napján az I. rendű alperesnek ajándékozták.
- [2] Az ajándékozás időpontjáig a házaspár az I. rendű alperes különvagyonai, Pécs, cím9 szám alatti ingatlanában laktak, amit az alperes 2015. június 2. napján értékesített, a tehermentesítés után fennmaradó vételár 23.000.000 forint összegben az I. rendű alperesnél maradt, az a házaspár rendelkezésére állt. A házaspár a Pécs, cím8 szám alatti ingatlant – mely az utolsó közös lakóhelyük lett – az I. rendű alperes által eladott ingatlan vételárából származó 22.000.000 forint bekerülési költségen teljes egészében felújították.
- [3] Az I. rendű alperes az újonnan alapított cég1 Kft.-n keresztül gondoskodott a tulajdonába került ingatlanok bérbeadásáról, hasznosításáról, az üzlethelyiségek, vendéglátóegységek működtetéséről. Az I. rendű alperes nem kívánt a gazdasági társaságnak sem tagja, sem ügyvezetője lenni, ezért az alkalmazottak közül egyébt kérte fel az ügyvezetésre, tag pedig egy barátja, egyébt lett. A cég bejegyzésére 2015. augusztus 27. napján került sor, irányítását az I. rendű alperes végezte, a kft. alapításához szükséges törzstőkét is ő fizette meg a felek közös vagyonából. Az I. rendű alperes a házaspár életközösségének megszűnését követően, 2018. január 16. napi hatállyal a társaság tagja és ügyvezetője lett. Az I. rendű alperes a társaság nyereségéből havonta meghatározott pénzösszeget juttatott a szülei részére, ennek elégtelensége miatt a szülők több ízben arra kényszerültek, hogy az I. rendű alperestől 20.000 – 100.000 forint kiegészítést kérjenek.
- [4] A házaspár 2016. május 24. napján megvásárolták a pécsi helyrajzi szám2 helyrajzi számú, természetben Pécs, cím10ben lévő telket, amelyre családi ház felépítését tervezték. A telek 18.000.000 forint összegű vételárát a közös vagyonukból fizették ki, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos az I. rendű alperes lett. A jelenleg 45.000.000 forint értékű ingatlant 2024. óta a II. rendű alperes végrehajtási joga terheli. A felperes és az I. rendű alperes az életközösségük alatt a vagyonmérlegben tételezett ingóságokat szerezték.
- [5] A felek házassága 2016 őszére megromlott, házassági élet- és vagyonközösségük 2017. január 5. napján megszűnt.
- [6] A felperes megváltoztatott keresetében kérte annak megállapítását, hogy házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén megszerezte a Pécs III. kerület belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét. Kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését olyan módon, hogy az $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét a bíróság adja az I. rendű alperes tulajdonába 22.457.050 forint megváltási ár ellenében. Másodlagosan, amennyiben az I. rendű alperes a megváltási ár megfizetésére nem képes, vagy azt az ítélet jogerőre emelkedését követő teljesítési határidőben nem teljesíti, az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését kérte, a legkisebb árverési vételár 44.914.100

forintban történő meghatározásával. Kérte továbbá a közös vagyoni ingóságok megosztását, értékiegyenlítés címén az I. rendű alperes kötelezését 7.614.000 forint megfizetésére. Megtérítési igényt érvényesített a cég1 Kft. alapításához a közös vagyomból felhasznált törzstőke fele összegére, 4.500.000 forintra, valamint a pécsi helyrajzi szám1 helyrajzi számú, Pécs, cím8 szám alatti ingatlanon végzett beruházási-felújítási munkák révén létrehozott értékelkedésből 15.000.000 forintra. Abból az okból, hogy utóbbi ingatlan tekintetében – az életközösség megszűnését követően bejegyzett jelzálogjog miatt – tulajdoni igényt nem érvényesíthet, kártérítési igényként további 8.000.000 forintban kérte az I. rendű alperest marasztalni. Végül kérte az I. rendű alperes kötelezését a bontóperben el nem bírált lakáshasználati jog ellenértékeként 15.000.000 forint megfizetésére.

- [7] Az I. rendű alperes elsődlegesen a házastársi közös vagyon megosztása iránti kereset elutasítását kérte, mivel a vagyonszétválás megszűnése időpontjában az ingóságokon kívül közös vagyonnal nem rendelkeztek, az ingóságok vonatkozásában a bontóper során megállapodtak. A megtérítési, kártérítési igény, a lakáshasználati jog ellenértéke és az ingóságok után igényelt értékiegyenlítés tekintetében azok elévülését állította. Érdemi ellenkérelmében másodlagosan arra hivatkozott, hogy mind az helyrajzi szám2 helyrajzi számú, mind pedig a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan a különvagyona. Az előbbi esetben rámutatott, hogy azt a különvagyonát képező ingatlan eladásából származó vételárból vásárolta, míg az utóbbi ingatlan vonatkozásában arra hivatkozott, hogy annak felújítása az édesanyjától kapott kölcsönből történt, melyet egyedül fizetett vissza. A cég1 Kft.-vel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az nem a tagságával alapított és működő gazdasági társaság volt a vagyonszétválás idején, törzstőkéjét sem a közös vagyomból szolgáltatták.
- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén megszerezte a Pécs III. kerület belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét. A fenti ingatlanon fennálló közös tulajdont olyan módon szüntette meg, hogy az ingatlan felperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta 22.457.050 forint megváltási ár ellenében. Az I. rendű alperest kötelezte a megváltási árnak az ítélet jogerőre emelkedését követő naptól számított hatvan napon belüli megfizetésére.
- [9] Arra az esetre, ha a fenti határidő alatt az I. rendű alperes a megváltási árat nem fizeti meg, – a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg – elrendelte az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján való megszüntetését. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 44.914.100 forintban állapította meg, rendelkezett arról, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az árverési vételár a felperest és az I. rendű alperest 50-50 % arányban illeti meg, azzal, hogy a II. rendű alperes végrehajtási jogának kielégítésére az I. rendű alperesnek jutó árverési vételárból kell, hogy sor kerüljön. Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes a végrehajtási eljárás szabályai szerint folytatott árverési értékesítés költségeit 50-50%-ban kötelesek viselni. A II. rendű alperest a fentiek türéseire kötelezte.
- [10] A felperes tulajdonába adta a 77. és 81. tételszámú ingóságokat összesen 80.000 forint értékben, míg az I. rendű tulajdonába adta a 6-7., 10., 19-20., 22-44., 46-63., 91. és 94. tételszámú ingóságokat összesen 13.445.847 forint értékben. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy értékiegyenlítés jogcímén fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül a fenti ingóságok, valamint a cég1 Kft. alapításához felhasznált 9.000.000 forint törzstőke fele összegének megfelelő 11.182.923 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és a feleket személyenként 750.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglalkozott az I. rendű alperes elévülési kifogásával, rögzítve annak alaptalanságát. Felhívta a a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:37.§ (1), (3) és (4) bekezdését, 4:38.§ (1) bekezdés a)-f) pontjait, 4:40.§ (1) és (2) bekezdését.
- [12] Mivel az I. rendű alperes azt állította, hogy a különvagyonához tartozó Pécs, cím8 szám alatti ingatlan felújítására 22.000.000 forint összegű szülői kölcsönből került sor, az elsőfokú bíróság vizsgálta az ezzel kapcsolatos bizonyítékokat. Az I. rendű alperes által csatolt 2015. október 12-i kölcsönszerződés vonatkozásában kiemelte, hogy az nem tartalmazza a kölcsön célját, és utalt arra is, hogy – tanúvallomása szerint – tanúl az I. rendű alperestől szerezte azt a tudomását, miszerint a pénz a felújításhoz kellett. tanúl tanú ugyan alátámasztotta a kölcsönszerződés megkötését, azonban említést tett arról is, hogy az I. rendű alperessel kötött ingatlan ajándékozási szerződést követően házastársával a nyugdíjukból megélni nem tudtak. Az elsőfokú bíróság a kölcsön kapcsán tett tanúvallomást annak ellentmondásossága és életszerűtlensége folytán ítélezése alapjául nem fogadta el, ezzel szemben azt állapította meg, hogy az I. rendű alperesi szülők az ingatlan ajándékozást követően megtakarítással már nem rendelkeztek.
- [13] Ugyanakkor az I. rendű alperes azt is állította, hogy a cím9 szám alatti ingatlan eladásából származó vételárat a szülei, édesapja részére készpénzben átadta, hogy utóbb abból vásárolhasson ingatlant. Az elsőfokú bíróság életszerűtlennek tartotta, hogy a 2015. június 17. napján az I. rendű alperes és szülei között megkötött ingatlan ajándékozási szerződést követően a felújítást a házastársak kölcsönből végezték. Arra következtetett, hogy a Pécs, cím9 szám alatti ingatlan értékesítéséből fennmaradó 23.000.000 forint különvagyon az I. rendű alperes személyes előadásával ellentétben a szülei részére nem adta át: utóbbira utalt tanúl tanúnak az a vallomása, miszerint a vételár fennmaradó része sem hozzá, sem a házastársához nem került. Ugyanakkor azt is életszerűtlennek minősítette az elsőfokú bíróság, hogy a házaspár a különvagyonni pénzüsszeget a háztartásban felélték, miközben lakhatásuk a cím9 számú ingatlanban megszűnt, ideiglenesen a felperes barátnőjének ingatlanában laktak. Az összeg jelentős voltára is tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az ingatlanba került befordításra, mely ingatlan a felújításra szoruló cím8 szám alatti ingatlan volt. A fentiekre figyelemmel megállapította, hogy az I. rendű alperes különvagyonát képező, ajándékozás útján szerzett ingatlan felújítására az I. rendű alperesi különvagyonból került sor, így e vonatkozásban a felperes Ptk. 4:59.§ (1) bekezdése szerinti megtérítési, illetve következményesen a Ptk. 4:52.§-ára alapított kártérítés iránti követelését is alaptalannak találta.
- [14] Ugyanakkor az helyrajzi szám2 helyrajzi számú, cím10i telekingatlan vonatkozásában azt állapította meg, hogy a 18.000.000 forint összegű vételár megfizetésére közös vagyonból került sor 2016. május 24. napján. Az elsőfokú bíróság szerint ezt támasztotta alá az I. rendű alperesnek a bontóperben tett nyilatkozata, miszerint a felperes szorgalmazta a cím10i telekvásárlást és a barátnőinek boldogan újságolta annak megtörténtét. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes az ingatlanok hasznosításából, vendéglátó egységek működtetéséből jelentős összegű bevételre tett szert, a felperes jövedelmével együtt ez elégséges volt az ingatlan vételárához szükséges megtakarításhoz. Az I. rendű alperes a házastársi közös vagyoni szerzés vélelmét nem tudta megdönteni, az ingatlan ½ tulajdoni illetősége a felperest megilleti.
- [15] Felhívta a Ptk. 4:57.§ (1) bekezdését, 5:83.§ (1) bekezdését, 5:84.§ (2) és (3) bekezdését, az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 14. pontját. A közös tulajdont elsődlegesen úgy szüntette meg, hogy a felperes ½ tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta a nem vitatott 22.457.050 forint megváltási ár ellenében, melynek megfizetésére a jogerőre emelkedéstől számított hatvan

napon belül kötelezte az I. rendű alperest. Mellőzte a felperes ½ tulajdoni illetőségének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, figyelemmel arra, hogy a megszerzett tulajdonjog alapján a közös tulajdon megszüntetésére is azonnal sor került, így az ingatlan-nyilvántartásban tényleges változás nem következik be.

- [16] A megváltási ár megfizetésének elmulasztása esetére rendelte el a közös tulajdon árverési értékesítéssel való megszüntetését. Álláspontja szerint az árverési értékesítés feltétele a felperes házastársi közös vagyonszerzés jogcímén megszerzett ½ tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, melynek megfelelően azt rögzítette, hogy arról külön megkeresésben intézkedik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (régi Inytv.) 26.§ (8) bekezdése alapján.
- [17] A cég1 Kft. vonatkozásában az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az ügyvezetésre felkért személy (egyéb1) a tanúvallomása szerint nem értett a gazdasági társaság vezetéséhez, azt nem is végezte, felszolgálóként dolgozott, a társaság tagjával soha nem találkozott, nem beszélt. Ennek alapján arra következtetett, hogy a megjelölt kft. az I. rendű alperes által alapított gazdasági társaság volt, melynek irányítását I. rendű alperes végezte, a kft. alapításához szükséges törzstőkét sem egyéb2 tag, hanem az I. rendű alperes fizette meg a felek közös vagyonából, melyre figyelemmel az elsőfokú bíróság annak fele összege mint értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes fellebbezett. Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, a pécsi helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó felperesi tulajdoni igény elutasítását, a 22.457.050 forint megváltási ár megfizetésére kötelező rendelkezés mellőzését, a felperes közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó másodlagos kérelmének elutasítását, az árverési értékesítés elrendelésének mellőzését, a cég1 Kft. alapításához felhasznált 9.000.000 forint fele részére vonatkozó értékkiegyenlítés iránti követelés elutasítását kérte. Kérte továbbá a 6.682.923 forint értékkiegyenlítés teljesítési határidejének hatvan napban történő meghatározását.
- [19] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 4:38.§ (1) bekezdés b) és f) pontját jelölte meg. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 351.§ (2) és (3) bekezdésének megsértésével nem rendelkezett kellő időben az írásba foglalt ítélet kézbesítéséről.
- [20] Fellebbezésének indokolásában vitatta, hogy a Pécs, cím9 szám alatti, édesapja holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt ingatlan vételárából a tehermentesítés után fennmaradt 23.000.000 forint bevétel a házastársi közös vagyon részévé vált, illetve, hogy azt a cím8 számú ingatlan felújítására fordították. Hangsúlyozta, hogy az eladott ingatlanának vételárát rendelkezésre tartotta, mivel édesapja haszonélvezeti jogról való lemondásának feltétele is az volt, hogy a vételáron külön vagyoni ingatlant vásároljon, erre a célra tartalékolta ezt az összeget. Megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, miszerint a cím10ben lévő telek 18.000.000 forint vételárát a közös vagyonukból fizették ki. Változatlanul állította, hogy a cím8 szám alatti ingatlan felújításához szükséges összeget a szüleitől kapta kölcsön. Hivatkozott egyrészt a 66. sorszámú jegyzőkönyv 5. és 9. oldalán tanúl tanúvallomásában foglaltakra, mely vallomásában a tanú megerősítette, hogy szülői kölcsönt nyújtottak fiúk különvagyoni ingatlanának felújításához, másrészt az okirati bizonyítékként csatolt kölcsönszerződésre. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy a kölcsönszerződés létrejöttét, a tanúnyilatkozat hitelességét miért vonta kétségbe. Az az érvelés, miszerint életszerűtlen, hogy a vételár rendelkezésre állása mellett a felújítást kölcsönből finanszírozta volna, nem ad alapot a bizonyítékok mellőzésére. Álláspontja szerint abból a körülményből, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel a felújításkor megvolt, nem következik, hogy ez az összeg erre a célra felhasználásra is került.
- [21] Rámutatott, hogy a házastársi közös vagyonhoz tartozó megtakarításaik nem voltak mobilizálhatóak, értékpapírokban, befektetésekben voltak lekötve, így azokkal számolni nem

[22] A cégl Kft. vonatkozásában is arra hivatkozott, hogy a kft. alapításához szükséges 9.000.000 forint törzstőke a szüleitől származott, amit tanúl 66. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomásaival kívánt alátámasztani. Az ügyvezetői tisztséggel megbízott személy a szülei vállalkozásában dolgozott, ami álláspontja szerint igazolja, hogy a cég a szülei érdekeltségébe tartozott, a megalapításához szükséges tőkét is ők biztosították, az nem a házastársi közös vagyonból történt.

[23] Előadta, hogy az értékkiegyenlítésben való marasztalása (különös tekintettel a 4.500.000 forintra) váratlanul érte. Kérte a teljesítési határidő megváltoztatását, állítva, hogy anyagi helyzete megromlott, és az építőipari tevékenységet folytató cégl Kft.-nek számottevő megrendelése nincs.

[24] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes, és helytálló a jogi értékelés és az abból levont jogi következtetés is. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes a fellebbezésében tévesen hivatkozik arra, miszerint a különvagyon értékesítéséből származó bevétel a házastársi közös vagyon részévé vált, az elsőfokú ítélet ugyanis ilyen megállapítást nem tartalmaz, kizárólag azt rögzíti, hogy a vételár 23.000.000 forint összegű része az I. rendű alperesnél maradt és a házasság felbontása után a fellebbezésre állt. Hangsúlyozta fellebbezési ellenkérelmében a felperes, hogy az I. rendű alperes szülei az ajándékozást követően megtakarítással már nem rendelkeztek, nyugdíjas éveiket nehezen tudták finanszírozni; ezt támasztotta alá egyéb tanú is, aki vallotta, hogy az I. rendű alperes édesanyja a vendéglátó egységekbe ment be pénzt kérni, és a személyzetnek panaszkodott, hogy még gyógyszerre sincs pénze.

[25] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a következtetésével is, hogy a cím10i ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes a közös vagyonhoz tartozás vélelmét nem tudta megdönteni, illetve, hogy a cégl Kft. nyilvánvalóan az I. rendű alperes érdekében és irányítása alatt működött. Ellenezte a teljesítési határidő meghosszabbítását, előadva, hogy az I. rendű alperes már előszerződést kötött a cím10i telekre, így nem jelenthet számára problémát az értékkiegyenlítés megfizetése.

[26] A felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, melyet azonban a másodfokú bíróság a Pf.III.20.029/2025/7. számú jogerős végzésével elutasította.

[27] A II. rendű alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett.

[28] A fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem alapos, kizárólag a teljesítési határidőt érintő részében teljesíthető.

[29] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370.§ (1) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

[30] Ennek során arra a meggyőződésre jutott, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat körültekintően mérlegelte, az általa megállapított tényállást ennek

megfelelően okszerűen alátámasztotta, annak módosítására, kiegészítésére a másodfokú bíróság indokot nem látott. Ugyancsak egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a megállapított tényekből levont jogi következtetéseivel, illetve a megállapított tények minősítésével is.

- [31] A bizonyítékok mérlegelésének részletes értékelését megelőzően a másodfokú bíróság hangsúlyozza – miután az a bizonyítást is befolyásolja –, hogy a házassági vagyonszerzés szerinti (házassági vagyonszerzési szerződés eltérő rendelkezése hiányában) a Ptk. 4:37.§ (1) bekezdésében írt közös szerzés, és ahhoz igazodóan a Ptk. 4:40.§-a szerinti közös vagyonszerzéshez tartozás vélelme érvényesül. Utóbbi helyen a Ptk. egyértelműen kimondja, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában a vagyonszerzés fennállása alatt a házastársak vagyonszerzésükben meglévő vagyontárgyokról azt kell vélelmezni, hogy azok a közös vagyonszerzéshez tartoznak. Ebből kell tehát kiindulni, és ehhez képest azt a felet, aki a különvagyont állítja, azaz a Ptk. 4:38.§ (1) bekezdésének valamely rendelkezésére kíván jogot alapítani, terheli a törvényi vélelem megdöntése. Ha a különvagyoni hivatkozás ítéleti bizonyosságot el nem érően alátámasztott tényállítás marad, a közös szerzés és a közös vagyonszerzéshez tartozás vélelme nem dől meg. Az I. rendű alperes fellebbezése így helytelen jogi következtetést tartalmaz arra nézve, miszerint elsődlegesen a felek különvagyont kell vizsgálni, és amennyiben nincs a feleknek különvagyona, vagy a különvagyon után van megosztásra váró házastársi közös vagyonszerzés, úgy a Ptk. 4:40.§ (1) bekezdésének a vélelemre alapított szabályai az irányadók.
- [32] A fentieknek megfelelően kellett az elsőfokú bíróságnak elbírálnia, hogy az I. rendű alperes sikerrel bizonyította-e, miszerint a pécsi helyrajzi szám2 helyrajzi számú, Pécs, cím10i ingatlan megszerzésére a különvagyon értékén került sor, illetve a pécsi helyrajzi szám1 helyrajzi számú, Pécs, cím11 ingatlanra az értékelő ráfordítás a Ptk. 4:38.§ (1) bekezdés b) vagy f) pontja szerinti különvagyoni forrásból történt.
- [33] A felperes helytállóan mutatott rá fellebbezési ellenkérelmében, hogy a Pécs, cím9 szám alatti ingatlan értékesítéséből származó bevétel vonatkozásában az elsőfokú bíróság nem vont le olyan következtetést, hogy az a közös vagyonszerzés részévé vált volna. Ellenkezőleg, a Pécs, cím8 számú ingatlan kapcsolatos megtérítési igény elutasítása éppen azon alapult, hogy az értékelő beruházás forrása az I. rendű alperes különvagyona volt (bár nem olyan módon, ahogy azt az I. rendű alperes állította).
- [34] A per során nem az képezte a vita tárgyát, hogy az I. rendű alperesnek volt-e 23.000.000 forint különvagyoni pénzeszköze (ezt a felperes sem vitatta); a vita ennek a pénznek a hovaforrása kérdésében alakult ki.
- [35] Az elsőfokú bíróság részletes és meggyőző indokolással vezette le azt a következtetést, miszerint a felek a Pécs, cím9 szám alatti különvagyoni ingatlan értékesítéséből befolyt 23.000.000 forintot fordították a felújításra szoruló és lakhatásukra szánt Pécs, cím8 szám alatti ingatlanra.
- [36] Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben sérelmezettekkel ellentétben kellően megindokolta, hogy milyen megfontolás vezette tanú kölcsönszerződéssel kapcsolatos tanúvallomása, illetve a vonatkozó okirat mellőzéséhez. Nyomatékkal értékelte az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes korábbi, 2017. március 31. napján tett, a perbelivel ellentétes tartalmú nyilatkozatát (csatolva P.20.373/2022/1/F/4. alatt), és az I. rendű alperesi szülők megváltozott anyagi helyzetét, utóbbival kapcsolatban azt, hogy mivel egyéb tanúvallomása szerint (25.P.20.373/2022/66. számú jegyzőkönyv) megélhetési nehézségekkel küzdöttek, nem volt realitása a részükről nyújtott 22.000.000 forint kölcsönnek, különösen olyan körülmények mellett, hogy az I. rendű alperesnek rendelkezésére állt a különvagyoni ingatlanának értékesítéséből befolyt, a felújításra fordítható pénzeszköze. Azt is kiemeli a másodfokú bíróság, hogy utóbbi pénznek a különvagyoni (ajándékozás útján szerzett) Pécs, cím8 szám alatti ingatlanra történő ráfordításával nem sérült az I. rendű alperes által hangoztatott az a

szülői elvárás sem, hogy a különvagyoni ingatlan vételárából különvagyoni ingatlanra tegyen szert, miután a Pécs, cím8 szám alatti felújított ingatlan a vagyoni jellegét megőrizve továbbra is az I. rendű alperes különvagyona maradt.

- [37] A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem volt akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján kétségbe vonja a kölcsönszerződés létrejöttét, illetőleg a hozzátartozó tanú vallomásának hitelességét. Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az I. rendű alperes által előadott konstrukcióra – mely szerint a szülőknek megőrzésre átad 23.000.000 forintot, csaknem egyidejűleg pedig kölcsönkap közel ugyanekkora összeget – az életszerűtlen jelzőt alkalmazta.
- [38] Helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy a cím10i ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes a különvagyoni szerzését bizonyítani nem tudta: ebben a körben a rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztották alá az I. rendű alperesnek azt a hivatkozását, hogy az eladott ingatlanának vételárát rendelkezésre tartotta a cím10ben lévő telek megvásárlásáig. Arra helyesen hivatkozott fellebbezésében az I. rendű alperes, hogy a közös építkezési szándéknak a telek közös vagy különvagyoni jellegét illetően nincs ügydöntő jelentősége, de az elsőfokú bíróság döntése elsősorban nem is ezen alapult, illetve ettől függetlenül is a már hivatkozott közös vagyoni vélelem okán helyes volt.
- [39] A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján nem maradt kétséges az sem, hogy a cég1 Kft. ténylegesen az I. rendű alperes által működtetett és irányított cég volt, ilyenként is került megalapításra: egyéb1 tanú vallomása ezt önmagában is megfelelően alátámasztotta. Ehhez képest – a fentiekben már kifejtett okokból – a másodfokú bíróság sem találta bizonyítottnak az I. rendű alperesnek azt a hivatkozását, hogy a céget ténylegesen a szülei alapították, és ők szolgáltatták a törzstőke összegét is.
- [40] A fellebbezésben foglaltak így nem szolgáltattak kellő indokot arra, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérően döntsön akár a felperes tulajdoni igénye, akár a megtérítési igényei felől. Az I. rendű alperesnek kifejezetten a közös tulajdon megszüntetésének mikéntjét érintő fellebbezési indoka nem volt, így ezzel a kérdéssel a másodfokú bíróság sem foglalkozott.
- [41] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 25.§-a úgy rendelkezik, miszerint a jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. Ennek megfelelően, amennyiben a felperes tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére sor kerül, arra már az Inytv. 58.§ (1) bekezdése lesz az irányadó, mely szerint az eljáró bíróság bejegyezhető jogra, tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, feltételt nem tartalmazó, végrehajtható határozatával elrendeli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának [77] bekezdésében az elsőfokú döntés meghozatalakor még hatályban volt régi Inytv. 26.§ (8) bekezdését hívta fel, és úgy fogalmazott, hogy külön megkeresésben intézkedik a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt, ettől függetlenül azonban ítéletének rendelkező részében a bejegyzés vonatkozásban is az elrendeli kifejezést használta, ami a megváltozott jogi környezetben is helytálló; az ítélet végrehajthatóságát a jogszabályváltozás így nem érinti. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésére vonatkozó utalás azonban meghaladtá vált, így azt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzi.
- [42] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítélete a fellebbezésben megjelölt jogszabályhelyeket nem sérti, a fellebbezésben sérelmezett írásbafoglalási késedelemnek az érdemi határozatra kihatása értelemszerűen nem volt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak főtárgyát érintően a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján fellebbezett részében helybenhagyta. A 11.182.923 forint megtérítési igény tekintetében a kötelezettség

természete miatt elfogadható volt az I. rendűnek a teljesítési határidő meghosszabbítására vonatkozó kérelme. A másodfokú bíróság ezért a Pp. 344.§ (2) bekezdésére is figyelemmel a teljesítés határidejét a megváltási ár megfizetéséhez igazodóan hatvan napban határozta meg, ennyiben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

- [43] Az I. rendű alperes fellebbezése lényegében nem vezetett eredményre, így köteles megfizetni a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségét, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti 400.000 forintot. Köteles továbbá megfizetni az államnak a részére engedélyezett személyes költségfeljegyzési jog folytán meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 83.§ (1) bekezdése és 102.§ (1) bekezdése alapján.
- [44] A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 376.§ (1) bekezdése a)-c) pontjaiban írt feltételek hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2025. szeptember 30.

Dr. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró