



Pécsi Ítéltábla

Pf.III.20.058/2025/5. szám

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Nemes Árpád Zsolt ügyvéd (cím2)

Az alperes:

alperes1 (cím1, levelezési címe: cím3., tartózkodási helye: cím4)

Az alperes képviselője:

Dékány Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Schifferné dr. Dékány Alexandra Beatrix ügyvéd, cím5)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

alperes 187. sorszám alatt

A per tárgya:

háztársi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság:

Szekszárdi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

32.P.20.671/2022/184. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – fellebbezett részében – részben megváltoztatja, és a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály által nyilvántartott egyéb belterület helyrajzi számhelyrajzi szám alatt felvett helység1, cím9 szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan tekintetében a jogváltozások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének elrendelését mellőzi.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály által nyilvántartott helység2 belterület helyrajzi szám2 alatt felvett helység2, cím7 szám alatti lakás megnevezésű ingatlan tekintetében a jogváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését azzal a megváltoztatott tartalommal rendeli el, hogy az alperes (alperes1 született: helység3, 1971. október 20., anyja neve: név, adóazonosító száma: adóazonosító) 1/1 tulajdoni hányadára a felperes (felperes1, születési név: név1, született: helység2, 1972. május 1., anyja neve: név2, adóazonosító száma: adóazonosító1) 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését rendeli el háztársi közös vagyoni szerzés és háztársi közös vagyon megosztása jogcímén.

Az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét 3.132.229 (hárommillió-egyszázharminckettőezer-kettőszázhuszonkilenc) forintra, az alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.464.500 (egymillió-négyszázhatvannégyezer-ötszáz) forintra leszállítja.

A felek által az államnak fizetendő kereseti eljárási illeték összegét a felperes esetében 500.000 (ötszázezer) forintra felemeli, az alperes esetében 1.000.000 (egymillió) forintra leszállítja.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 740.000 (hétszáznegyvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a feleket, hogy fizessenek meg az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára – az esedékesség napjáig a felperes 337.500 (háromszázharminchétezer-ötszáz) forint, az alperes 2.162.500 (kettőmillió-egyszázhatvankettőezer-ötszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket. Az esedékesség napja a jelen határozat keltét követő hatvanadik nap. Az illeték megfizetése során a közlemény rovatban a Pécsi Ítéltábla megnevezését, a másodfokú 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 felek életközössége 1997. január 2. napjától 2005. április 30. napjáig, majd 2006. április 10. napjától 2013. január 31. napjáig állt fenn. 1999. augusztus 11. napján házasságot kötöttek, házasságukból 1999. augusztus 21. napján név3 utónevű gyermekük született. A Szekszárdi Járásbíróság 3.P.20.320/2019/81. számú ítéletével házasságukat felbontotta, mely a Szekszárdi Törvényszék 8.Pf.20.472/2022/8. számú ítéletével 2022. október 20. napján emelkedett jogerőre.
- [2] Az alperes az életközösséget megelőzően, 1996 évben vásárolta meg a 7100 helység2, cím8 szám alatti ingatlant, amely felújítást követően a felek közös lakóhelye lett. A helység2 belterület helyrajzi szám2ú, helység2, cím7 szám alatti ingatlan megvásárlása céljából (a továbbiakban: helység2i ingatlan) az alperes 2000. október 27. napján előszerződést kötött, az előszerződés aláírásakor 500.000 forintot fizetett meg az eladó részére. Az adásvételi szerződés aláírására 2000. november 24. napján került sor, ekkor 2.700.000 forintot adott át az eladó részére, az ingatlan vételára mindösszesen 3.200.000 forint volt. A helység2, cím8 szám alatti ingatlan értékesítése céljából az alperes 2000. november 27. napján előszerződést kötött, melynek aláírásakor a vevők 1.000.000 forintot fizettek ki az alperes részére. Az adásvételi szerződés megkötésére 2000. december 19. napján került sor. A szerződés 3. pontja szerint a vételár 3.900.000 forint volt, 2000. december 19. napján 2.900.000 forint megfizetése történt meg.
- [3] Az alperes a 2004. október 29. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a helység1 belterület helyrajzi szám helyrajzi számú, természetben helység1, cím9 szám alatti ingatlant (a továbbiakban: helység1i ingatlan). A vételár 16.000.000 forint volt, melyből 1.000.000 forint volt az önerő, míg a további 15.000.000 forint lakásvásárlási kölcsönből került kiegyenlítésre. A felperes a közös gyermekkel együtt 2005 márciusában költözött be a helység1i ingatlanba. Itt szembesült azzal, hogy az alperes időközben más kapcsolatot létesített, ezért 2005. április 30. napján az életközösséget megszakították, és a felperes 2005 májusában a gyermekkel visszaköltözött a helység2i lakásba.
- [4] A peres felek egyéb 2005. szeptember 23. napján megállapodást kötöttek, melyben kijelentették, hogy életközösségüket 2005. évben megszakították és különváltak élnek. A megállapodásban rögzítették, hogy a férj különvagyonát képezi a kizárólagos tulajdonában álló, a helység2i ingatlan-nyilvántartásban helység2 belterület helyrajzi szám2 alatt felvett

lakás megnevezésű ingatlan, amelynek forgalmi értéke 12.000.000 forint. Megállapodtak abban, hogy az alperes értékesíti az ingatlan, majd a befolyt vételárból a házasságukból 1999. augusztus 21. napján született név3 utónevű gyermekük nevére helység2on egy összkomfortos ingatlant vásárol 7.000.000 forint vételárig. Az ingatlanon a felperes részére használati jogot engedélyez, a vételárból származó fennmaradó összeg pedig az alperes tulajdonába kerül. A megállapodás 4. pontja tartalmazta azt is, hogy a felek a szerződéssel a házastársi közös vagyonukat megosztották.

- [5] A jelen per alperese mint felperes 2005. szeptember 29. napján keresetet nyújtott be a helység2i Városi Bíróságon házasság felbontása iránt. A pert a bíróság 13.P.21.185/2005/9. számú végzésével megszüntette, mert a felperes a keresettől elállt. Az eljárás időtartama alatt, 2006. április 10. napján a peres felek az életközösségüket helyreállították, ezt követően az alperes hétfévente ismét hazajárt az életközösség helyszínéül szolgáló helység2i ingatlanba. 2006 szeptemberétől az alperes Németországban dolgozott, havonta 1-2 alkalommal tartózkodott helység2on, míg a felperes és a gyermek nyaranta több hétre Németországba utaztak az alpereshez.
- [6] A helység1i ingatlan főépületében 2005. évtől kezdődően folyamatosan felújítási munkák voltak, az ingatlan forgalmi értéke az életközösség megszűnésekor 23.284.983 forint volt.
- [7] A peres felek a 2011. október 10. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a Németország, cím10 egyéb1. számú tulajdoni lapon helyrajzi szám3 helyrajzi számon felvett ingatlant (a továbbiakban: németországi ingatlan). Az ingatlan vételára 75.000 euró volt, mely 15.000 euró önerőből és 60.000 euró kölcsönből tevődött össze. Az ingatlan felújítása során 2012-ben a tetőt és a léceezést lecserélték, az emeleti teraszt leburkolták; az ingatlan forgalmi értéke az életközösség megszűnésekor 80.553 euró volt.
- [8] A felek életközössége 2013. január 31. napján megszűnt, az alperes ettől kezdve életvitelszerűen a németországi ingatlanban élt, bérbeadás útján hasznosította a helység1i ingatlant, viselte a fenntartási költségeket és az ingatlanokat terhelő hitelek törlesztő részleteit fizette. A felperes a közös gyermekkel a helység2i ingatlant használta, és viselte annak fenntartási költségeit.
- [9] Az életközösség megszűnését követően az alperes anyagi lehetőségei függvényében folyamatosan finanszírozta a németországi ingatlan felújítását, a munkálatokat ő és a vele munkakapcsolatban álló alkalmazottai végezték. Az ingatlant a felek 2018. márciusában 200.000 euró vételárért értékesítették, a vételár az alperes részére került kifizetésre 2018. júniusában. Az alperes az ingatlan értékesítése érdekében 11.000 euró értékű beruházást végzett a vevővel történt megállapodás értelmében, fizette az ingatlant terhelő kölcsön törlesztő részleteit 16.160 euró összegben, a végtörlesztés során pedig 68.000 eurót fizetett meg. Az alperes a részére megfizetett vételárral a felperessel szemben nem számolt el.
- [10] Az alperes 2020. január 6. napján a helység2i ingatlant megrongálta, az ezzel okozott kár 1.401.591 forint. A helység2i ingatlan jelenlegi forgalmi értéke – az alperesi károkozás nélkül – 32.590.000 forint, a felperes által végzett felújítás a forgalmi értéken belül 800.000 forintot képvisel.
- [11] A helység1i ingatlanban az életközösség megszűnését követően az alperes az ingatlan forgalmi értékét 2.696.537 forinttal emelő beruházásokat végzett, az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 32.790.000 forint. Az életközösség megszűnése után az alperes fizette vissza az ingatlan megvásárlásához felvett kölcsönt, mindösszesen 15.113.530 forintot.
- [12] Az alperes az életközösség alatt, 2011. évben vásárolta meg a Mercedes C-200 típusú gépjárművet 26.500 euró vételárért 16.902,63 euró kölcsönt igénybe véve, majd 2014. évben értékesítette 3.421 euró vételárért. Az életközösség megszűnésekor a gépjármű forgalmi értéke 6.250.000 forint volt. A gépjármű értékesítéséig a törlesztőrészleteket az alperes

fizette, a házassági életközösség megszűnésétől 4.500,76 euró összeget, míg végtörlesztésként 2014. december 7. napján 10.050 euró összeget.

- [13] 2015. március 10. napján az alperes – jogi képviselője útján – 2015. április 1. napjától havi 45.000 forint többlethasználati díj megfizetésére szólította fel a felperest a helység2i ingatlan használatáért, arra hivatkozással, hogy az ingatlanban a felperes élettársa is életvitelszerűen tartózkodik.
- [14] A házassági életközösség alatt és annak megszűnése után is a név3 utónevű gyermek vonatkozásában az alperes vette igénybe a német állam által nyújtott családi adókedvezményt.
- [15] A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztását kérte. Állította, hogy mind a helység1i ingatlan, mind a helység2i ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén megszerezte. Kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését olyan módon, hogy a bíróság a helység1i ingatlanból az őt (felperest) megillető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot 12.500.000 forint értékben adja az alperes, míg a helység2i ingatlanból az alperesi $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 7.500.000 forint ellenérték fejében az ő (felperes) tulajdonába.
- [16] Kérte a 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodás érvénytelenségének megállapítását, elsődlegesen uzsora, másodlagosan tévedés, harmadlagosan megtévesztés, negyedlegesen feltűnő értékaránytalanság címén. Hangsúlyozta, hogy az okirat aláírásakor rossz egészségi és idegi állapotban volt, életközösségük megszakadása megviselte, mert bizonytalanná vált a kiskorú gyermekkel a helyzete. A megállapodást azért nem támadta meg az egy éves határidőn belül, mert az életközösséget helyreállították, emiatt azt mindketten okafogyottnak tekintették. Álláspontja szerint a megállapodás nem minősíthető a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában létrejött megállapodásnak, mert a közös vagyomból csak egy vagyonelemről rendelkeztek, az indokok érintése nélkül. Emellett azzal is érvelt, hogy a házasság felbontása iránti peres eljárásban tanú tanúvallomása szerint az egyeztetés központi eleme volt a helység2i ingatlan, melyre ő tartott igényt.
- [17] A németországi ingatlan kapcsán 68.500 euró megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Annak forgalmi értékét a 2018. március 27. napján kelt adásvételi szerződésben kikötött 200.000 euróban határozta meg, így az ingatlant terhelő 68.000 euró hitel levonásával 132.000 euró alapulvételeivel kérte meghatározni egy-egy fél jutóját.
- [18] A Mercedes típusú gépjármű értékét 6.250.000 forintban jelölte meg, vitatta, hogy a gépjármű az értékesítéskor motorhibás lett volna. Az alperessel szemben 4.464.910 forint kártérítési igényt terjesztett elő a helység2i ingatlan megrongálása miatt, amelyből 2.652.885 forint a helyreállítás költsége, 1.304.245 forint az üzemanyag költség, 507.780 forint személygépkocsi használati költség. Ez utóbbi két költség azért merült fel, mert az alperes az ingatlant lakhatatlanná tette, helység4 kellett költöznie, ahonnan a helység2i munkahelyére történő bejárása jelentős költséggel járt. Megtérítési igényként érvényesítette a helység2i ingatlanban három darab vízóra beszerelésének díját, az új konyhabútor beépítésének költségét, az alperes által igénybe vett családi pótlék (9.000 euró) és a német állam által az alperes részére megállapított kedvezményes adózás folytán jelentkező megtakarítás (5.220 euró) fele összegét, mindösszesen 7.110 eurót.
- [19] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a helység1i ingatlan a különvagyona, elsődlegesen a 2005. szeptember 23. napján megkötött megállapodásra figyelemmel, másodlagosan azért, mert az önerőt egy helység5i, különvagyont képező lakásingatlan vételárból fizette meg, a 15.000.000 forint kölcsönt teljes mértékben maga fizette vissza, míg 2005. május 1. napja és 2006. március 31. napja között a külföldi munkavégzésből származó jövedelméből újította fel. Az életközösség megszűnését követően a további felújítási munkákra a cég1 Kft.-vel kötött vállalkozási szerződést, a munkák ellenértéke 51.200 euró volt.

- [20] A helység2i ingatlan vonatkozásában is különvagyont állította, elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a lakást az édesanyjától kapott kölcsönből vásárolta, a kölcsönt a helység2, cím8 szám alatti lakás vételárából fizette vissza. Hivatkozott a 2005. szeptember 23. napján megkötött megállapodásra is, amelyben a felperes elismerte, hogy az ingatlan a különvagyont képezi, e nyilatkozatát utóbb a felperes nem támadta meg. Vitatta, hogy a felperes által megjelölt okokból a szerződés érvénytelen lenne.
- [21] A németországi ingatlan kapcsán szintén annak különvagyoni jellegére hivatkozott, állította, hogy az ingatlan megvásárlásához kölcsönt kapott tanú6, amelyet az életközösség megszűnése után egyedül törlesztett. Másodlagosan 375/2750 tulajdoni hányadot ismert el a felperes tulajdonaként az ingatlanra fordított beruházásokra tekintettel. Ennek ellenértéke 17.180 euró, mellyel szemben megtérítési igényt támasztott a felújításból eredő költségek fele része és az általa megfizetett kölcsön fele összege tekintetében. Állította, hogy 2013. augusztus 23. napján a cég1 Kft.-vel felújításra irányuló vállalkozási szerződést kötött, majd 2014. október 14. napján 137.000 eurót fizetett meg.
- [22] A Mercedes típusú személygépkocsi forgalmi értékét az életközösség megszűnésének időpontjában 3.421 euró összegben határozta meg, mert állítása szerint a gépjármű motorhibás volt. Megtérítési igényként érvényesítette a felperessel szemben a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. felé a szám számú kölcsön törlesztése körében megfizetett 15.113.530 forint fele összegét, a helység2i Távhőszolgáltató, illetve az Alisca Lakásszövetkezet részére megfizetett lakásfenntartási költségek fele részét, a németországi ingatlant terhelő kölcsön törlesztéseként megfizetett 16.160 euró fele összegét, a németországi ingatlanban az adásvételi szerződésben kikötött 11.000 euró összegű beruházás fele összegét, a Mercedes típusú gépjárművet terhelő kölcsön törlesztéseként megfizetett 14.007,25 euró fele részét, illetőleg az általa kifizetett gépjármű adó fele összegét. A helység2i ingatlan vonatkozásában beszámítási kifogással többtelehasználati díjat érvényesített 2015. szeptember 1. napjától kezdődően.
- [23] A felperes a többtelehasználati díj iránti követelést alaptalannak tartotta azzal az indokkal, hogy az alperes az életközösség megszűnésekor az ingatlanból elköltözött, használatával önként felhagyott. Az életközösség megszűnésekor ráutaló magatartással rendezték a házastársi közös vagyon részét képező ingatlanok használahelység1, ennek megfelelően ingyenes használatra volt jogosult a helység2i ingatlan vonatkozásában, míg az alperes a helység1 és a németországi ingatlanokat érintően.
- [24] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes házastársi közös vagyoni szerzés címén megszerezte a helység1 ingatlan 46/100 tulajdoni illetőségét, melynek következtében az alperes 1/1 tulajdoni hányada 54/100 tulajdoni hányadra csökkent. Elrendelte az ingatlan-nyilvántartásban a jogváltozás átvezetését, az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, a felperes 46/100 tulajdoni hányadát az alperes tulajdonába adta házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 15.083.400 forint ellenértékben, elrendelte a felperes 46/100 arányú tulajdonjogának törlését és annak bejegyzését az alperes javára házastársi közös vagyon megosztása címén. Megállapította, hogy a helység2i ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát házastársi közös szerzés címén a felperes megszerezte azzal, hogy az alperes 1/1 tulajdoni hányada 1/2 arányra csökkent, elrendelte a jogváltozás bejegyzését. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette és az alperes 1/2 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 16.295.000 forint értékben, és elrendelte ennek az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését. Kötelezte az alperest, hogy a felperesnek értékkiegyenlítés címén fizessen meg 9.567.229 forintot, kártérítés címén 1.401.591 forintot, ezen összeg 2020. január 6. napjától járó késedelmi kamahelység1, valamint 1.812.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet

elutasította, és kötelezte a felperest 300.000 forint, az alperest 1.200.000 forint feljegyzett kereseti eljárásai illeték megfizetésére.

- [25] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy az életközösség megszűnésének időpontjára figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 27.§-a értelmében a peres felek házassági vagyoni vitájára a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) szabályai az irányadók, a közös tulajdon megszüntetése és a többtelehasználati díj iránti igény körében a Ptké. 41.§-a alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptké.) 5:84.§-a, 5:74.§-a az irányadó, míg a kártérítési igényeket a Ptké. 50.§-a értelmében a Ptk. 6:519.§-a szerint kell elbírálni.
- [26] A helység1i ingatlan tekintetében megállapította, hogy az 1.000.000 forint összegű önerő különvagyonból történő kifizetését az alperes nem bizonyította, ugyanis a helység5, cím11 szám alatti ingatlant a 2005. augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette, míg a helység1i ingatlan vásárlására ezt megelőzően, 2004. október 29. napján került sor. A helység1i ingatlan vételárának 1.000.000 forint önerőrésze, illetve az ingatlan megvásárlásához igénybe vett lakásvásárlási kölcsön is házastársi közös szerzést eredményezett, ezért az ingatlan a peres felek házastársi közös vagyonát képezi. Az alperesnek a házassági életközösség átmeneti megszakadása idejére állított munkáival kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy az életközösség átmeneti jellegű megszakítása – ha vagyonmegosztás nem történt – nem szünteti meg az vagyontársaságot, ezért a házassági vagyoni igények rendezésénél a vagyontársaságot egységesnek és folyamatosnak kell tekinteni. A helység1i ingatlant érintő vagyonmegosztás a felek között nem volt, és mivel az alperes erre az időszakra különvagyonni beruházást nem bizonyított, ezért az üzlethelyiség kialakításának forrását házastársi közös vagyoni beruházásnak minősítette a Csjt. 27.§ (1) bekezdése értelmében. A 2013. január 31. után végzett beruházások körét tanú2 tanúvallomása és a peres felek személyes nyilatkozata alapján állapította meg. A szakértői vélemény alapján rögzítette, hogy az alperes által 2013. január 31. napja után végzett beruházások 2024. évben 2.696.537 forint érték növekedést eredményeztek. Az ingatlan forgalmi értéke 32.790.000 forint, az alperes $2.696.537/32.790.000 = 0,08$, azaz 8/100 arányban szerzett tulajdont a helység1i ingatlanban a házassági életközösség megszűnése után elvégzett érték növelő beruházások folytán. Az ingatlan 92/100 arányban képezi a felek házastársi közös vagyonát, a felperes így 46/100, az alperes mindösszesen 54/100 tulajdoni hányaddal rendelkezik, a felperes tulajdoni hányadának értéke 15.083.400 forint. Az alperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy az életközösség megszűnését követően 16.000.000 forint értékű beruházást végzett, erre a cég1 Kft.-vel kötött vállalkozási szerződést és a kifizetésről szóló nyilatkozatot az elsőfokú bíróság nem találta alkalmasnak, a gazdasági társaság ügyvezetője, tanú3 tanúkénti meghallgatása iránti kérelmét pedig nem tartotta fenn. Az alperesnek a 2005. szeptember 23. napján kötött megállapodásra hivatkozását e körben nem fogadta el az elsőfokú bíróság. A szerződést ugyanis a Csjt. 31.§ (5) bekezdésére is figyelemmel nem lehet úgy értelmezni, hogy ha abból egy jelentős értékű vagyonelemet a felek kihagynak, akkor annak az az oka, hogy azt hallgatólagosan valamelyik fél különvagyonának tekintik. Ilyen esetben azt kell feltételezni, hogy erről a vagyontárgyról nem kívántak vagy elmulasztottak rendelkezni.
- [27] A helység2i ingatlan kapcsán az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesnek azt a hivatkozását, hogy az ingatlant az édesanyjától kapott kölcsönből vásárolta, a kölcsönt pedig a különvagyonát képező ingatlan vételárából fizette vissza. Az alperes édesanyja nem tudta megmondani, hogy melyik lakásvásárláshoz volt az alperesnek szüksége kölcsönre, a kölcsönadás időpontját 2000 őszében, a visszafizetést három hónappal későbbi időpontban, a kölcsönösszeget pedig 3.500.000 forintban jelölte meg. Úgy ítélte meg, hogy az alperes és a

tanú nyilatkozata a kölcsön célját, forrását, összegét és a visszafizetés időpontját tekintve eltérő volt, ezért – figyelemmel az alperes és édesanyja közötti rossz viszonyra is - arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes az állítását bizonyítani nem tudta.

[28] Az alperesnek a 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodásra való hivatkozása kapcsán rögzítette, hogy szerződés szerint a felek ténylegesen a házastársi közös vagyont kívánták rendezni, a szerződés tartalmazta a házastársi közös vagyonba tartozó ingatlant, annak forgalmi értékét és azt, hogy annak megosztása során a felek az ingatlant az alperes tulajdonába adják, az alperes különvagyonának tekintik. Ez nem ellenérték nélkül történt, mert az alperes vállalta, hogy az ingatlant értékesíti és a vételáron a közös kiskorú gyermek javára lakást vásárol. Nem találta megállapíthatónak a szerződés érvénytelenségét egyik érvénytelenségi ok alapján sem. Megtévesztésről, tévedésről álláspontja szerint nem lehetett szó, mert tanú⁴ tanúvallomásában előadta, hogy a felperes tisztában volt a megállapodás tartalmával. Megalapozatlannak találta az uzsorás szerződésre és a feltűnő értékaránytalanságra történő hivatkozást is, ugyanis nem volt arra vonatkozó peradat, hogy az alperes a felperes helyzetével visszaélt volna, illetve az alperes által a gyermek részére vállalt lakásvásárlási kötelezettség kifejezetten cáfolja a feltűnő értékaránytalanságra alapított felperesi jogi érvelést. Az alperes peren kívüli ajánlatai azonban azt bizonyítják, hogy az életközösség helyreállítása után az alperes is a házastársi közös vagyon részének tekintette a helység²ⁱ ingatlant. Utalt a Legfelsőbb Bíróság 10. számú irányelvének 2. pontjára, melyből álláspontja szerint az a következtetés vonható le, hogy a házassági életközösség átmeneti megszakadása után a házastársi közös vagyon megszüntetésével rendezett helység²ⁱ ingatlant visszautalták a közös vagyon körébe, ezért ezzel az ingatlannal a házastársi közös vagyon megosztása során el kell számolni. Az ingatlan forgalmi értéke a szakértői vélemény szerint alperesi károkozás nélkül 32.590.000 forint lenne, a felperes által 2018. évben megvalósított beruházás a jelenlegi forgalmi értéken belül 800.000 forint forgalmi értéknövekedést eredményezett. A peres felek jutója személyenként 16.295.000 forint, a kereseti kérelemhez való kötöttség miatt azonban a 800.000 forint értéknövekedést a felperes által előterjesztett megtérítési igények körében számolta el. A közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 16.295.000 forint ellenértékért a felperes tulajdonába adta. A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 347/A.§-ában előírt biztosítékadást az elsőfokú bíróság mellőzte, mert a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelemmel érintett ingatlanok közel azonos értékűek, és a feleket terhelő megváltási ár is közel azonos mértékű.

[29] A németországi ingatlan kapcsán az elsőfokú bíróság tanú⁵ tanúvallomását nem találta alkalmasnak annak bizonyítására, hogy az alperes az ingatlan megszerzéséhez 2010. évben 40.000 euró kölcsönt kapott, amelyből 15.000 eurót az ingatlan 2011. évi megvásárlásához, míg 25.000 eurót annak felújításához használt fel. A 2010. évben készült kölcsönszerződés a 2014. március 15. napján hatályba lépett Polgári Törvénykönyvre utal, ennek ismeretében a tanú vallomását úgy módosította, hogy a kérdéses okiratot a pénz visszafizetésekor állították ki, 2010. évben egy másik kölcsönszerződés készült. A kölcsön visszafizetésekor ugyan az eredeti kölcsönszerződés nem volt nála, azonban a kölcsönadás napjára pontosan emlékezett. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a házasság felbontása iránt folyamatban volt perben az alperes személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy a németországi ingatlan esetében az önerőt maga gyűjtötte össze. Mindezek mellett az alperesnek a németországi ingatlanba bérlőként történő beköltözését megelőzően fél évvel korábban került sor annak a kölcsönnek az igénybevételére, amelyből az alperes a kölcsönszerződés időpontjában még nem ismert ingatlant kívánta megvásárolni és felújítani. A szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az életközösség megszűnésekor az ingatlan forgalmi értéke 80.553 euró, a 2018. márciusi eladási ár 200.000 euró volt, amelyet forgalmi értéknek elfogadott. Ugyancsak nem volt vitatott, hogy az ingatlan eladása során az alperes

11.000 euró értékű beruházás elvégzését vállalta, amelyet ténylegesen megvalósított. A házassági életközösség megszűnését követően az alperes által állított felújítási munkák kapcsán a cégl Kft. számláit nem fogadta el, mert azok felhasználási körét nem találta egyértelműnek. Az anyagvásárlási számlák felhasználása nem igazolt, a munkadíjakat tartalmazó számlán szereplő személyek pedig az alperes vállalkozásában is dolgoztak, nem csak a németországi ingatlan felújításában vettek részt. A szakértő nem tette vitássá, hogy az életközösség megszűnését követően felújítások történtek, megállapította, hogy az ingatlanban bekövetkezett forgalmi értéknövekedés 2013. január 1. napjától a 2018. évi értékesítésig részben a felújítás, részben az ingatlanpiaci természetes értéknövekedés eredménye, azonban ezek arányát meghatározni nem tudta. Az elsőfokú bíróság ezért az ingatlanban bekövetkezett forgalmi értéknövekedést a felek között egyenlő arányban számolta el. A németországi ingatlan forgalmi értéke a 2018. évi értékesítéskor 200.000 euró volt, az ingatlant terhelő hitel összege 68.000 euró, az ingatlan tiszta értéke 132.000 euró, így a felek jutója személyenként 66.000 euró.

- [30] A Mercedes típusú személygépkocsi kapcsán nem találta bizonyítottnak, hogy az eladáskor motorhibás volt, ezért az igazságügyi gépjárműforgalmi szakértő szakvéleménye alapján rögzítette, hogy az életközösség megszűnésekor a gépjármű 6.250.000 forint forgalmi értéket képviselt, így a felek jutója 3.125.000 forint.
- [31] A megtérítési igények közül a helység2i ingatlanban történt károkozással összefüggésben a felperesi követelést 1.401.591 forintban és annak késedelmi kamataiban találta megalapozottnak, a gépjárműhasználattal kapcsolatos kártérítési tétel vonatkozásában az okozati összefüggés túl távolinak minősítette. Nem találta bizonyítottnak a vízóracsere költségét, a konyhabútor és a konyhafelújítás kapcsán felmerült költségeket a felperes javára 800.000 forintban számolta el, a német állam által nyújtott támogatással (Kindergeld – családi pótlék) kapcsolatosan úgy foglalt állást, hogy az nem a peres felek jövedelme, az a közös vagyon körében nem számolható el. A Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. felé fennálló kölcsöntörlesztéssel összefüggésben az alperes által megfizetett 15.113.530 forint összeg fele részét háritotta át a felperesre, míg a helység2i ingatlan fenntartási költsége körében 481.682,5 forintot. A házassági életközösség megszűnésétől a németországi ingatlan értékesítéséig az ingatlant terhelő, az alperes által fizetett kölcsön (16.160 euró) fele részének, az alperes által végzett 11.000 euró értékű beruházás fele részének és a Mercedes gépjármű értékesítéséig megfizetett 14.007,25 euró kölcsön fele részének megfizetésére a felperest kötelezte, míg a személygépkocsi használatával összefüggően felmerült gépjárműadó fele összegének megtérítése iránti igényt alaptalannak tartotta. Mindezek egybeszámításával megállapította, hogy az alperes a felperesnek értékkiegyenlítés címén 9.567.229 forintot, míg kártérítés címén 1.401.591 forintot tartozik megfizetni.
- [32] Nem találta megalapozottnak az alperesnek a helység2i ingatlannal kapcsolatos többlethasználati díj iránti igényét. Az alperes a házassági életközösség megszűnését követően a közös lakóhelyül szolgáló ingatlanba már nem tért vissza, azt nem használta, életvitelszerűen a németországi ingatlanban tartózkodott. Önként hagyta el a közös lakóhelyül szolgáló helység2i ingatlant, hallgatólagos megállapodás alapján a helység2i ingatlant a felperes, míg a helység1i és a németországi ingatlant az alperes használta ingyenesen. Ezt az ingyenes használatot kívánta az alperes a 2015. március 10. napján kelt levelében egyoldalúan megváltoztatni, amelyre lehetősége nem volt.
- [33] Az elsőfokú perköltség viselésénél abból indult ki, hogy a pertárgyérték 47.534.465 forint, a felperes 80%-ban lett pernyertes. A felperesi jogi képviselő képvisellel összefüggő perköltségét általános forgalmi adóval együtt 1.500.000 forintban határozta meg, rögzítette, hogy a felperes a szakértői bizonyítás során 440.000 forintot előlegezett, az alperes 200.000 forintot, így az alperes köteles még a felperesnek 312.000 forint előlegezett szakértői díjból

álló perköltséget megfizetni. A pernyertesség-pervesztesség arányát szem előtt tartva rendelkezett a feljegyzett kereseti eljárásai illeték megfizetéséről.

- [34] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes fellebbezett, amelyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével vonta le azt a következtetést, hogy a helységi ingatlan a házastársi közös vagyon részét képezi. A Csjt. 27.§ (1) bekezdése nem zárja ki, hogy az életközösség megszűnése után egyoldalúan teljesített beruházások alapot adjanak a különvagyoni jelleg megállapítására, különösen akkor, ha az az egyik fél saját jövedelméből vagy harmadik személytől kapott pénzeszközökből valósult meg. Bakos Béla vallomása igazolta, hogy 2006. év elején, vagyis a házassági életközösség megszakadásának időszakában került sor a helységi ingatlan felújítására, amely alátámasztja a beruházások különvagyoni jellegét. Az elsőfokú bíróság az általa benyújtott vállalkozási szerződés és fizetési nyilatkozat értékelésekor kizárólag arra helyezte a hangsúlyt, hogy az nem teljes bizonyító erejű magánokirat, ez azonban nem jelenti automatikusan azt, hogy annak tartalma valótlán vagy irreleváns lenne, tanú3 tanú meghallgatására pedig technikai okokból nem került sor.
- [35] Utalt a 2005. szeptember 23. napján megkötött megállapodásra is, melyben egy létező vagyoni helyzetet kívántak rendezni, és azáltal, hogy a helységi ingatlant abban nem szerepeltették, hallgatólagosan rendelkeztek annak sorsáról is. A megállapodást a szerződéskötéskori körülmények figyelembevételével kellett volna értelmezni, amely csak arra az eredményre vezethetett volna, hogy a felek azt az akkori tulajdoni állapot szerint, azaz alperesi különvagyongként kívánták fenntartani. A házastársi közös vagyonból történő kivonás, illetve különvagyongként történő elismerés ugyanis ráutaló magatartással is megvalósulhat. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben a közös vagyon vélelmét mechanikusan alkalmazta, nem vizsgálta, hogy a felek tényleges akarata hogyan érvényesült az ingatlan tulajdonlása és használata kapcsán.
- [36] Az elsőfokú bíróság által hivatkozott, a Legfelsőbb Bíróság 10. számú irányelvve kapcsán hangsúlyozta, hogy az 1996. január 1. napjától nem hatályos, így kötelező erejű normatív tartalommal nem bír, ítéleti hivatkozási alapként nem fogadható el. Másrészt az irányelvben foglaltak – miszerint az életközösség átmeneti megszakadása nem szünteti meg a vagyongközösséget, ha annak megosztására nem került sor – a jelen ügyben nem alkalmazható, mivel a 2005. szeptember 23-i megállapodással a közös vagyoni viszonyait teljeskörűen rendezték.
- [37] Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésének megfelelően a kirendelt igazságügyi szakértő megállapította a helységi ingatlan életközösség megszűnésekor, a 2019. évi, illetve az elbírálás időpontjára vetített forgalmi értéket. Az elsőfokú bíróság ítéletében e három érték közül a legmagasabbat vette alapul, amely érték egyértelműen nem az életközösség megszűnésének időpontjára vonatkozott. Ez az eljárás sérti a 38. sorszámú végzésben kijelölt bizonyítási irányokat, valamint ellentétes azzal az alapelvvel, amely szerint a közös vagyon megosztása során az életközösség megszűnésekor fennálló vagyoni állapot és érték az irányadó.
- [38] A helységi2i ingatlan vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletét azért tartotta jogszabálysértőnek, mert személyes előadása és édesanyja vallomása szerint is a lakásvásárlás forrását egy családon belüli kölcsön képezte, amelyet a különvagyona értékesítéséből fizetett vissza. Az elsőfokú bíróság a vallomást kirekesztette a bizonyítékok köréből, annak ellenére, hogy a pénzmozgás logikája – lakásvásárlás, majd három hónappal később történő különvagyon értékesítés – egybecseng a kölcsön rövid lejáratú természetével. Téves az elsőfokú bíróságnak az a következtetése is, hogy mivel a pénzt nem az édesanyja, hanem annak élettársa bocsátotta rendelkezésre, az nem minősül kölcsönnek. A kölcsön célja –

lakásvásárlás – világos volt, annak ellenére, hogy a tanú az eltelt idő és idős kora miatt nem tudta a konkrét ingatlan címét megnevezni. Édesanyja vallomásának részleteit az elsőfokú bíróság következtetlenül kezelte, és nem vette figyelembe a természetes életviszonyokat, így azt, hogy családon belül, különösen szülő és gyermek között a kölcsönadás formális dokumentáltsága gyakran hiányzik. Az sem megfelelő indok a tanúvallomás elvetésére, hogy az édesanyjával a kapcsolata nem volt szoros, a tanú maga is elismerte, hogy ritkán találkoztak, azonban ettől függetlenül fenntartották a kapcsolatot.

- [39] A helység²ⁱ ingatlannal összefüggésben is hivatkozott a 2005. szeptember 23-i megállapodásra, amely álláspontja szerint mind tartalmában, mind céljában megfelel a Csjt. 27.§ (2) bekezdésében foglalt közös vagyon megosztására irányuló szerződés feltételeinek. A megállapodás kapcsán az elsőfokú bíróság helytelenül vonta le azt a következtetést, hogy a megállapodásban rögzített „tulajdonba adás” és a gyermek részére történő lakásvásárlásra vonatkozó kötelezettség nem minősül megfelelő ellenértéknek vagy vagyonmegosztásnak.
- [40] Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését is, hogy a németországi ingatlan a házastársi közös vagyonba tartozik. Az elsőfokú eljárásban előadta és megfelelően bizonyította, hogy a vásárláshoz és a felújításhoz szükséges összeget egy magánkölcsönből fedezte, melyet 2010-ben kapott tanú⁶. Bár a tanú nem emlékezett minden részletre, vallomásából kitűnik, hogy a pénzt tanúk jelenlétében valóban átadta. A tanú világosan különbséget tett a pénz átadásakor aláírt szerződés és a 2014-ben készült visszafizetési elismervény között. Az is megerősítést nyert, hogy a tanú rendszeresen adott jelentős összegű kölcsönöket alkalmazottainak, ami alátámasztja a pénzügyi háttérének és az ilyen tranzakciókra való képességének realitását, miként a pénz forrása is megfelelően tisztázott. Amennyiben közös vagyonnak minősül a kölcsön összege, megtérítési igénye akkor is fennáll és teljes összegében elismerendő, ugyanis a kölcsön visszafizetése a házassági életközösség megszűnését követően egyedül őt terhelte. Az ingatlanba történt beruházásokat illetően az elsőfokú bíróság hibásan értékelte a számlákat és alaptalanul vonta le azt a következtetést, hogy az azokon szereplő építőanyagokat nem a saját ingatlanában használta fel. A tanúk megerősítették, hogy saját maga, illetve az általa megbízott munkások végezték a felújítást, a szakértői vélemény pedig rögzítette, hogy a felújítás tényét igazolhatónak tartja, még ha a költségek pontos összegét dokumentáció hiányában nem is tudja megítélni. Ez azonban önmagában nem indokolja az életközösség megszűnése és az ingatlan értékesítése közötti időben bekövetkezett értéknövekedés felek közötti fele-fele arányú megosztását, ugyanis a teljes értéknövekedés az életközösség megszűnése utáni időszakban az ő egyedüli tevékenysége nyomán következett be, amely nem minősíthető közös vagyoni gyarapodásnak.
- [41] Az elsőfokú bíróság kifejezetten rögzítette, hogy a magasabb forgalmi értéket állító felperest terheli a bizonyítás az ingatlan életközösség megszűnésének időpontjában fennállt forgalmi értéke tekintetében, ehhez képest döntését a 2018. évi 200.000 eurós eladáskori vételárra alapította, mely ellentétes az általa korábban kijelölt bizonyítási kerettel.
- [42] Az elsőfokú bíróság téves következtetésre jutott a Mercedes gépjármű forgalmi értékének meghatározásával kapcsolatban is. A szakértői vélemény szerint a gépjármű hibátlan műszaki állapotban 6.250.000 forint forgalmi értéket képviselne. Kifejezetten rögzítette, hogy amennyiben a bíróság a motorhiba fennállását bizonyítottanak látja, úgy az értéket 800.000 és 5.000.000 forint közötti összeggel kell csökkenteni, attól függően, hogy a meghibásodás pontosan milyen mértékben és módon befolyásolta a jármű működését. A gépjármű 3.689 euró értékesítési árát adásvételi szerződéssel támasztotta alá, amely nem csak az eladási árát, hanem a motor- és sebességváltó hibáit is konkrétan rögzítette. Ennek alapján megállapítható, hogy az eladási ár összhangban van a szakértő által megjelölt hibás műszaki állapot melletti értékkel. Ezen túlmenően a 45. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldalán a felperesi jogi képviselő

kifejezetten nyilatkozott arról, hogy e tételre vonatkozóan nem kíván igényt érvényesíteni, így az ítélet e rendelkezése túlterjeszkedik a kereseti kérelmen.

- [43] Az alperes sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a többlethasználati díj iránti igénye kapcsán kifejtett elutasító álláspontját is. A Ptk. 5:74.§-a mindegyik tulajdonostársat feljogosítja a közös tulajdon használatára azzal a megkötéssel, hogy nem sértheti a másik tulajdonostárs jogait, márpedig a felperes kizárólagos használata nyilvánvalóan ilyen sérelmet valósít meg. A tulajdonostárs teljes kizorítása az ingatlanból, akkor is, ha kezdetben hallgatólagos egyezség alapján történt, a tulajdonosi jogosultságok aránytalan korlátozását eredményezi. A 2015. évi felszólítás a szóbeli egyezség felmondásának tekinthető, és ettől kezdve a használat díjhoz kötötté vált. A felperes által megvalósított élettársi együttélés tovább szűkítette a visszatérési lehetőségét, megszüntetve a közös birtoklás esélyét.
- [44] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, a döntést és annak a fellebbezésben kifogásolt indokait mindenben helytállónak ítélte.
- [45] A fellebbezés részben alapos.
- [46] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek találta, azt a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 369.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálati jogkörében nem módosította, míg a Pp. 369.§ (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetések nagyobb részével is egyetértett.
- [47] Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte, mindhárom perbeli ingatlan tekintetében annak különvagyonába tartozását állítva, míg a Mercedes típusú gépjármű kapcsán arra hivatkozással, hogy egyrészt a felperes azzal kapcsolatosan nem kívánt igényt érvényesíteni, másrészt arra, hogy a gépjármű tényleges értékesítési árát az elszámolni kért, általa egyedül teljesített kölcsönből a felperesre eső hányad meghaladja, így megosztandó aktív vagyon nincsen.
- [48] Miután az alperes a helység2i és helység1i ingatlan kapcsán is hivatkozott a 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodás elsőfokú bíróság általi helytelen értelmezésére, amely álláspontja szerint a közös és különvagyon körének téves meghatározásához és elszámolásához vezetett, a másodfokú bíróság elsőként ebben a kérdésben foglalt állást.
- [49] A házassági bontóperi ítélet szerint a felek életközössége 1997. január 2. napjától 2005. április 30. napjáig, majd 2006. április 10. napjától 2013. január 31. napjáig állt fenn, amely megállapítás a vagyoni jogi perben ítélt dolgot jelentett [Pp. 459.§ (2) bekezdés]). Az életközösség megszűnésének időpontjára figyelemmel a Ptké. 27.§-a folytán alkalmazandó Csjt. az életközösség átmeneti megszakadásának vagyoni jogi hatásairól ugyan nem rendelkezett, a bírói gyakorlat azonban a Legfelsőbb Bíróság 10. számú irányelve alapján úgy tekintette, hogy az életközösség átmeneti jellegű megszakadása – ha vagyonomegosztás nem történt – a vagyoni közösséget nem szünteti meg. Az alperes fellebbezési érvelésével szemben ez a gyakorlat az irányelv hatályon kívül helyezése után sem változott, lényegében ezt emelte törvényi szintre a Ptk. 4:35.§ (2) bekezdése, amely úgy rendelkezik, hogy az életközösség átmeneti megszakadása a törvényes vagy a szerződésben kikötött vagyoni jogi rendszer folyamatosságát nem érinti, kivéve, ha a felek között vagyonomegosztásra került sor.
- [50] A felek életközösségének átmeneti megszakadása nem tehető vitássá, kérdés ugyanakkor, hogy a házastársi közös vagyon megosztása megtörtént-e a 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodással. Ennek eldöntésénél – ahogy arra az alperes is utalt fellebbezésében – a felek szándékát, a szerződéskötés körülményeit is értékelni kellett.
- [51] A házassági bontóperben (Szekszárdi Törvényszék P.20.320/2019. szám) a jelen per alperese felperesként a 31. sorszám alatti jegyzőkönyvbe foglaltan úgy nyilatkozott, hogy a megállapodás – amelyben egyéb rendelkezések mellett használati jogot engedélyez a jelen per

felperesének a helység2i ingatlan vételárából megvásárolt ingatlanra - a bontóperi eljárás érdekében született, ott kívánták felhasználni, mert közös megegyezéssel váltak volna el. Ennek megfelelően a helység2i Városi Bírósághoz a keresetlevéllel együtt 2005. szeptember 29. napján benyújtásra is került P.20.995/2005. számon. A megállapodás – ahogy ez annak tartalmából is kitűnik – azokra a kérdésekre fókuszált (gyermek elhelyezése, tartása, kapcsolattartás, lakáshasználat, ingóságok kérdése), amelyekben való megállapodás a házasság egyező akaratnyilvánítással történő felbontásának a Csjt. 18.§ (2) bekezdése alapján feltétele volt. A helység2i ingatlan mellett – amelynek a gyermek lakáshasználatának biztosítása szempontjából volt jelentősége – más ingatlanról nem történt rendelkezés, miközben maga az alperes adta elő ugyancsak a bontóperben (62. sorszám alatti jegyzőkönyv), hogy a helység1i ingatlan – függetlenül attól, hogy 1/1 arányban a nevében van – közös, mert a házasság alatt szerezték, illetve számos más ingatlannal is rendelkezett, mert folyamatosan ingatlanokat vásárolt, felújított és azok értékesítéséből igyekezett jövedelmet realizálni. A 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodás tehát nem a felek közötti vagyoni viszonyok végleges és teljeskörű lezárását célozta, nem a házastársi közös vagyon megosztása érdekében született, a felek nem is ennek szánták, ezért vagyonmegosztás hiányában a felek életközösségét annak átmeneti megszakadása ellenére vagyoni jogi szempontból egységesnek kellett tekinteni.

- [52] A megállapodás egyebekben fogamatba nem ment, a felek az életközösséget helyreállították, így értelemszerűen annak végrehajtására egyikük sem tett kísérletet, azt közös akarattal felbontottnak tekintették. Ez következik az alperes bontóperi eljárásban tett azon nyilatkozatából is (31. sorszám alatti jegyzőkönyv), amely szerint a lakáshasználat kérdésében közöttük nincs megállapodás.
- [53] Mindezekre is figyelemmel a fellebbezés tárgyává tett helység1i és helység2i ingatlanok tekintetében – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem Pp. 370.§ (1) bekezdése szerinti korlátai között – az alábbi megállapítások tehetők.
- [54] A 2005. szeptember 23. napján kelt megállapodás fenti értelmezésére figyelemmel az a körülmény, hogy abban nem szerepel a helység1i ingatlan, nem jelenti különvagyoni jellegének deklarálását, és miután vagyoni jogi szempontból a felek életközössége folyamatosnak tekinthető, az életközösség átmeneti megszakadása alatt végzett munkák különvagyoni beruházásként történő elszámolásának sincs helye.
- [55] Eltérő következtetés levonására a fellebbezés egyéb, elsősorban az elsőfokú bíróság bizonyíték értékelését támadó érvei sem vezethettek. Az életközösség megszűnését követően elvégzett munkák kapcsán az elsőfokú bíróság helytálló indokolással hagyta figyelmen kívül a cég1 Kft.-vel kötött vállalkozási szerződést, illetőleg a csatolt számlákat. tanú2 – aki az alperes szomszédja, illetőleg távollétében ingatlanának gondnoka volt (rendben tartotta az udvart, illetve az utcafronti közterületet), vagyis megfelelő ismeretekkel rendelkezett a perbeli ingatlanról – tanúvallomásában részletesen elmondta (32.P.20.671/2022/69. szám), hogy 2013. év után milyen felújítások zajlottak, arra is kitért, hogy azokat részben az alperes, részben helyi cégek végezték (utóbbiak az ablakcserét és a héjazatcserét), dolgozóikat látásból ismerte is. Ezeknek a munkáknak a forgalmi értékre gyakorolt hatását a szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság értékelte, és erre figyelemmel állapított meg az 50/100 tulajdoni illetőség helyett 54/100 tulajdoni hányadot az alperes javára.
- [56] Az, hogy az elsőfokú bíróság az ítélelhozatal kori forgalmi értéket vette figyelembe, megfelel a Csjt. alkalmazása során is követett – a Ptk. 4:60.§ (1) bekezdésében megjelenő – gyakorlatnak, amely szerint a vagyoni közösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben bekövetkezett értékváltozást figyelembe kell venni, annak ellenére, hogy a főszabály a vagyoni közösség megszűnésekor fennálló érték szerinti megosztás. A bizonyítás

irányát illetően tett elsőbírói megállapításoknak pedig a Pp. 276.§ (3) bekezdése értelmében kötő ereje nincsen, attól az elsőfokú bíróság utóbb eltérhetett.

- [57] A helység²ⁱ ingatlan kapcsán az alperes fellebbezésében azt kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság édesanyjának tanúvallomását nem találta alkalmasnak annak bizonyítására, miszerint az ingatlant az általa nyújtott 3.500.000 forint kölcsönből vásárolta, amelyet utóbb különvagyonából törlesztett. A fellebbezési érveléssel szemben az elsőfokú bíróság olyan megállapítást nem tett, hogy azért nem lehet szó kölcsönszerződésről, mert a tanú nem a saját, hanem élettársa pénzét adta kölcsön, hanem a kölcsön célját, forrását, összegét és a visszafizetés időpontját érintően az alperes előadása és a tanú vallomása között mutatkozó ellentmondások miatt nem találta bizonyítottnak a kölcsönadás tényét. A tanúvallomás pontatlansága, a tanú és az alperes közötti viszony megromlása a másodfokú bíróság álláspontja szerint sem alkalmas önmagában a kölcsön tényének cáfolatára. Mindezt azonban együtt kellett értékelni azzal, hogy az alperes édesanyja a 2000. évi ár- és értékviszonyok mellett jelentős összeg, 3.500.000 forint kölcsön forrását hitelt érdemlő módon alátámasztani nem tudta. Vallomása szerint az élettársa pénze volt, amelyet otthon tartott, a pénzáadásnál csak ők hárman voltak jelen, olyan vagyoni háttérrel (örökség, igazolt megtakarítás, más vagyontárgy értékesítéséből származó ellenérték) azonban, amely megfelelő forrása lehetett volna a kölcsönnek, nem igazolt, így önmagában ez alapján a tanúvallomás alapján a másodfokú bíróság sem találta bizonyítottnak a kölcsönadás tényét, mint az alperes szerinti különvagyonai szerzéshez vezető folyamat első elemét.
- [58] A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel tehát a helység²ⁱ ingatlan alperesi különvagyonba tartozása nem volt megállapítható, a korábban kifejtetteknek megfelelően a helység²ⁱ ingatlant érintően a 2005. szeptember 23-i megállapodásnak megfelelő helyzet a felek közös akaratából nem jött létre, így a házastársi közös vagyon ítélettel történő megosztásának e vagyontárgy tekintetében sem volt akadálya.
- [59] A németországi ingatlannal kapcsolatosan az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy az ingatlan megvásárlásának és részbeni felújításának forrásaként – a nem vitás bankkölcsön mellett – nem fogadható el a 40.000 euró összegű magánszemélytől származó kölcsön. Miután a perben egyértelművé vált, hogy az iratokhoz 32.P.20.671/2022/22/3. szám alatt csatolt, 2010. március 16. napjára dátumozott szerződésben a 2013. február 26. napján kihirdetett Ptk. szabályaira történt hivatkozás, tanú⁵ tanú már két szerződésről beszélt (32.P.20.671/2022/69. szám alatti jegyzőkönyv) azzal, hogy a Ptk. rendelkezéseit tartalmazó szerződés a pénz visszaadásakor készült az akkor birtokában nem lévő eredeti szerződés adatainak felhasználásával, amely adatokat négy év távlatából is pontosan fel tudott idézni. Utóbb került benyújtásra (32.P.20.671/2022/72/2. szám alatt) egy szintén 2010. évre datált szerződés, amelynek meglétéről az alperesi képviselő is csak a tárgyalást megelőzően szerzett tudomást. Az elsőként csatolt, az alperesi előadás és a tanúvallomás szerint is pusztán a visszafizetés igazolására az eredeti szerződés adatainak felhasználásával megszövegezett szerződés azonban az utóbb benyújtott szerződés tartalmától eltér, abban a kölcsönszerződés visszafizetését a szerződő felek jelzálogjog alapításával biztosították, amely nem értelmezhető egy olyan okiratnál, amelyet aláírói a kölcsönszerződés teljesítéssel történt megszűnésének igazolására állítottak ki. Mindezek az ellentmondások teljesen hiteltelenné tették a tanú vallomását, ez alapján a kölcsönszerződés ténye a másodfokú bíróság szerint sem volt megállapítható, különös figyelemmel az alperesnek a bontóperben (62. sorszám alatti jegyzőkönyv) tett azon előadására is, amely szerint megtakarításaiból fizette ki a 15.000 euró önerőt.
- [60] Az életközösség megszűnéséig elvégzett munkákra is figyelemmel a németországi ingatlan életközösség megszűnéskori forgalmi értékét a szakértő 80.553 euróban állapította meg. tanú⁷ tanúvallomása alapján rögzíthető volt az életközösség megszűnését követően az alperes

által egyedül elvégzett munkák köre, a szakértői vélemény is igazolta ezeknek a munkáknak az elvégzését, továbbá megállapította, hogy az értékesítéskori vételár, azaz 200.000 euró forgalmi értéként elfogadható volt. Miután a fellebbezési eljárásban nem volt vitás, hogy az életközösség megszűnése utáni munkálatokat az alperes finanszírozta, aki nem a ráfordítások megtérítésére, hanem a már átruházott ingatlan eladási árából a beruházások eredményeként előállt értékelkedésre tartott igényt, a németországi munkálatok költségének igazolására csatolt számlák értékelésének ügydöntő jelentősége attól függetlenül nem volt, hogy a ráfordítás összegének bizonyítására való alkalmatlanságukat az elsőfokú bíróság okszerűen, megalapozott érvek alapján állapította meg.

- [61] Az elszámolás során a másodfokú bíróság is abból indult ki, hogy a szakértői vélemény szerint a 119.447 euró értékelkedés nem pusztán az alperesi beruházás, hanem egyéb ingatlanpiaci változások, az időmúlás alatt bekövetkezett áremelkedések hatása, azt pedig a szakértő kiegészítő szakértői véleményében sem tudta megjelölni, hogy milyen mértékben tudható be egyik vagy másik tényezőnek. Tekintettel arra, hogy az alperes részéről igazoltan történt jelentős mértékű beruházás, azt a szakértő is megerősítette, a másodfokú bíróság a Csjt. 31.§ (5) bekezdésében rögzített méltányos rendezés elvére figyelemmel az értékelkedést egyéb adatok hiányában 50-50%-ban számolta el az alperesi munka, illetőleg az egyéb ingatlanpiaci tényezők hatásaként. Ez az elszámolás biztosítja, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se szenvedjen méltánytalan vagyoni hátrányt. Ennek következtében a németországi ingatlanban a tulajdoni arányok 35/100-65/100-ra változtak [az alperesnél elszámolható az ingatlan életközösség megszűnésekori forgalmi értékének fele, azaz 40.276,5 euró, a 119.447 euró értékelkedés fele összege mint alperesi különvagyon 59.723,5 euró összegben, valamint a közös vagyon értékelkedésének fele része 29.861,75 euró összegben, mindez együttesen 129.861,75 euró, míg a felperesnél figyelembe vehető 40.276,5 euró, valamint 29.861,75 euró, összesen 70.138,25 euró], így a németországi ingatlan vételárából az alperes 46.200 eurónak megfelelő 15.015.000 forinttal tartozik elszámolni a felperes felé az elsőfokú ítéletben szereplő 21.450.000 forinttal szemben.
- [62] A Mercedes típusú gépkocsival összefüggésben pusztán az adásvételi szerződésben szereplő megjegyzés alapján a másodfokú bíróság sem találta bizonyítottnak a forgalmi érték mintegy 80%-os csökkenését eredményező hiba fennállását, ezért nem az okiratban feltüntetett 3.421 euró vételárat, hanem a szakértő által meghatározott 6.250.000 forint forgalmi értéket vette figyelembe az elszámolás során. A felperes a 45. sorszám alatti jegyzőkönyvben valóban kérte ezt a vagyontárgyat a vagyonmérlegből kihagyni, azonban az alperes élve a házastársi közös vagyon megosztásának egyes kérdéseiről szóló 1/2022. PK vélemény biztosította lehetőséggel, maga kérte azt a vagyonmérlegben szerepeltetni, és az azzal kapcsolatos megtérítési igényét is elszámolni.
- [63] Az alperesnek ugyan olyan határozott fellebbezési kérelme nem volt, amely a beszámítási kifogásnak való helyt adásra irányult, de miután a másodfokú bíróság jogi álláspontja folytán előállhatott volna olyan helyzetet, amikor a többlethasználat díj iránti igény alapossága vezet a kereset elutasítására, a másodfokú bíróság ezt a kérdést is érdemben vizsgálta. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a kérdésben, hogy az életközösség megszűnését követően a felek között hallgatólagosan olyan tartalmú megállapodás jött létre, amely szerint a felperes a helység2i ingatlant, míg az alperes a helység1i és a németországi ingatlant használja kizárólagos jelleggel. A használat tárgyában létrejött megállapodás, a kialakult használati megosztás egyoldalú nyilatkozattal történő megváltoztatására és a felperesi használat ingyenességének ilyen módon történő megszüntetésére az alperesnek lehetősége nem volt (BDT2024.4787.), így többlethasználati díjra igényt nem tarthat.
- [64] A másodfokú bíróság a fentebb kifejtettekre figyelemmel az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét a németországi ingatlan kapcsán annak vételárából az

alperest megillető összeg 21.450.000 forintról 15.015.000 forintra történő leszállítása folytán 6.435.000 forint összeggel, az elsőfokú bíróság által megállapított 9.567.229 forintról 3.132.229 forintra mérsékelte.

- [65] A felperes a másodfokú tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy miután a bíróság döntése a helységi ingatlant érintően az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő helyzetet hoz létre, a tulajdonváltozások ingatlan-nyilvántartási átvezetését nem kéri, a másodfokú bíróság így az erre irányuló ítéleti rendelkezést mellőzte. A helységi ingatlan vonatkozásában pedig a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a rendelkező rész szerinti – egyszerűsített – tartalommal rendelte el.
- [66] A másodfokú bíróság döntésével az elsőfokú eljárásban a felperes pernyertes 51.828.341 forint erejéig 2/3 részben, az alperes pedig 26.920.940 forint erejéig 1/3 részben, így az elsőfokú bíróság által a felperes részére megállapított és fellebbezéssel nem támadott ügyvédi munkadíjat a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően kellett 1.237.500 forintra leszállítani. A felperes a 640.000 forint szakértői díjból 440.000 forintot előlegezett, 227.000 forinttal többet, mint a pervesztessége alapján viselendő rész, ezért ezt a különbözeti összeget hozzászámítva az ügyvédi munkadíj összegéhez, az alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összesen 1.464.500 forint. A perköltségviselés arányában a feljegyzett 1.500.000 forint kereseti eljárási illetékből a felperes 500.000 forintot, az alperes 1.000.000 forintot köteles megfizetni.
- [67] Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – fellebbezett részében – a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az ingatlan-nyilvántartási elrendelést részben mellőzte, részben módosította, az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét 3.132.229 forintra leszállította, míg egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [68] A fellebbezés sikeres 6.435.000 forint erejéig, sikertelen 41.099.465 forint összegben, ezért a Pp. 83.§ (2) bekezdésére és a felek által a költségfelszámításuk alapjaként hivatkozott R. 3.§ (2) és (5) bekezdésére figyelemmel a felperes 877.000 forint ügyvédi munkadíjra, az alperes 137.000 forint ügyvédi munkadíjra jogosult, amelynek különbözetét, 740.000 forint másodfokú perköltséget köteles az alperes a felperesnek megfizetni. A másodfokú bíróság a Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján a felperest 337.500 forint, az alperest 2.162.500 forint feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére kötelezte, és a feleket a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján tájékoztatta az esedékesség időpontjáról, valamint a fizetés során a közlemény rovatban feltüntetendő adatokról.

Pécs, 2025. október 30.

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