

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.237/2012/2. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Kardos Gyula ügyvéd által képviselt felperesnek - a Dr. Kosik Kristóf ügyvéd által képviselt alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság **((település neve) Törvényszék)** 2011. augusztus 25. napján kelt 8.P.20.660/2011/4. számú részítélete ellen az alperes 5. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részíteletét **helybenhagyja** az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés alábbiak szerinti pontosításával:

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal **(település neve)** Körzeti Földhivatalát, hogy a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján a felperes **(felperes adatai)** 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezze be eredeti állapot helyreállítása jogcímén az alperes **(alperes adatai)** 1/1 arányú ajándékozás címén bejegyzett tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500 000 (ötszázezer) Ft fellebbezési költséget.

Köteles az alperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

A részítelet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** alatt nyilvántartott **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti 1240 m² alapterületű, lakóházas ingatlan a felperes tulajdonát képezte. Kecskemét Megyei Jogú Város közgyűlése az 1994. február 21-én kelt 80/1994. számú

határozatával a perbeni ingatlant az alperesnek ajándékozta lakottan azzal, hogy annak feltétele, az épületben magánvállalkozás keretében körülbelül 60 fő elhelyezésére, étkeztetésére alkalmas idősök napközi otthonának kialakítása. A határozatnak megfelelő tartalommal a felek 1994. február 28. napján ajándékozási szerződést kötöttek, amelynek 4. pontjában rögzítették az ajándékozás feltételére vonatkozó kikötést.

A felek a szerződést 2006. szeptember 6. napján az alperes kérelmére módosították. Megállapították, hogy az ingatlanban 60 férőhelyes idősök napközi otthona nem alakítható ki, ezért az alperes a bontási engedély kiadását követően az ingatlant lebontja és legkésőbb 2008. december 31. napjáig 15-20 db nyugdíjas apartman egységből álló nyugdíjasházat alakít ki, amelyet legalább 10 évig működtet. Rögzítették, hogy a nyugdíjasház építése, fenntartása, illetve működtetése teljes egészében magántőke bevonásával történik. Megállapodtak abban is, amennyiben az alperes a bontási engedélyt neki felróható okból nem kapja meg, és /vagy a 15-20 db nyugdíjas apartman egységből álló nyugdíjasházat 2008. december 31-éig nem alakítja ki, úgy az ajándékozó jogosult az ajándék tárgyát képező ingatlant a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján visszakövetelni.

Az alperes 2008. november 13-án a határidő 2010. szeptember 30-ra történő módosítását kérte.

A közgyűlés a 92/2009. (III. 26.) határozata szerint támogatta a kérelmét azzal a feltétellel, hogy az alperesnek legkésőbb 2009. augusztus 31. napjáig csatolnia kell a nyugdíjasház felépítéséhez szükséges fedezet rendelkezésre állásáról szóló banki igazolást, a nyugdíjasházba költözőkkel kötendő megállapodások tervezetét és a társasház alapító okiratának tervezetét. Az alperes e feltételeket a megjelölt határidő alatt csak részben teljesítette, nem csatolta ugyanis a fedezetigazolást.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan ajándék visszakövetelése jogcímén a tulajdonát képezi, keresetét a Ptk. 582. § (3) bekezdésére alapította.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékozás történt, nem hiúsult meg véglegesen. Hangsúlyozta, hogy a nyugdíjasház megépítése érdekében jelentős beruházásokat hajtott végre. A határidő elmulasztása nem róható a terhére, abban közrehatott a felperes azzal, hogy több pert is indított a korábbiakban az ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítása, ajándék visszakövetelése, illetve a közgyűlési határozat megsemmisítése iránt. A keresetnek helyt adó döntés meghozatalának esetére viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben 40 millió forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest az ingatlanon végzett beruházásainak megtérítése címén.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** alatt nyilvántartott, **(település neve, ingatlan címe)** számú beépítetlen terület megjelölésű ingatlant a felperes tulajdonába adta, az alperest ennek túszerzésére kötelezte. Megkereste a **(település neve)** Közzeti Földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt ajándék visszakövetelése jogcímén. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 millió forint részperkötséget, továbbá 900 ezer forint elsőfokú eljárás illetéket. Határozatának indoklása szerint az alperes az általa 2008-ban kezdeményezett határidő-módosítás feltételéül a felperes által meghatározott követelményeket nem teljesítette maradéktalanul, ezért e kezdeményezés alapján a szerződés módosítására nem került sor, így a jogvitát a 2006. szeptember 6-án módosított szerződés alapján kellett elbírálni. Tényként állapította meg, hogy az alperes nem kezdte meg 2008. december 31-éig a nyugdíjasház üzemeltetését, így megghiúsult az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékozás történt, ezért az alperes felróhatósága hiányától függetlenül köteles az ajándékot a felperes tulajdonába adni. Hangsúlyozta továbbá, hogy a szerződés megkötése óta 16 év telt el anélkül, hogy az ajándékozás alapjául szolgáló beruházás megvalósult volna, ez pedig a feltevés végleges megghiúsulásának megállapítására is alapot adhat.

A részítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte kellő súllyal a szerződéskötés óta eltelt időszak eseményeit, azokat időrendi sorrendben részletesen ismertette az elsőfokú eljárásban már előadottakkal egyezően. Hangsúlyozta, maga minden szükséges intézkedést megtett a beruházás megvalósítása érdekében, az, hogy határidőre az nem teljesült, a felperes magatartásának, illetve a 2008. októberében kirobbant gazdasági világválságnak tudható be, mivel a pénzintézetek befagyasztották a projekthitelek nyújtását. A nyugdíjasház kialakításának egyetlen akadálya, hogy a szerződésmódosításban rögzített időpontig - a jelen per megindításának ténye miatt is - nem tud a projekt megvalósításának anyagi fedezetéről gondoskodni. Változatlan álláspontja szerint a nyugdíjasház kialakítása véglegesen nem hiúsult meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **alaptalan**.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítélet érdemi döntésével is egyetért az alábbiakban kifejtett eltérő jogi indokok alapján.

A peres felek között a Ptk. 579. §-a (1) bekezdésében írt ajándékozási szerződés jött létre, amellyel a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát ingyenesen ruházta át az alperesre. E

szerződés 4. pontja az ajándékozás feltételül szabta, hogy az alperes a perbeli ingatlanban 60 fő elhelyezésére, étkeztetésére alkalmas idők napközi otthonát alakít ki és üzemeltet. A 2006. szeptember 6. napján kelt megállapodás e 4. pontban foglaltakat módosította a körülményekben bekövetkezett változásokhoz igazodóan akként, hogy az ajándékozás feltételül az ott részletezett paraméterekkel rendelkező nyugdíjsház kialakítását határozta meg 2008. december 31-i határidővel.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek között további szerződésmódosítás nem történt. A felperes közgyűlésének 92/2009. (III. 26.) KH. számú határozata az alperes szerződés módosítására irányuló kérelmének teljesítését ugyanis feltételekhez kötötte, így többek között a megvalósításhoz szükséges fedezetigazolás 2009. augusztus 31-ig való bemutatásához. Az alperes ezt nem teljesítette, ezért a szerződés ismételt módosítására nem került sor.

Erre tekintettel helytálló az az ítéleti megállapítás is, miszerint a jogvita elbírálásakor a 2006. szeptember 6. napján kelt szerződésmódosítás rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

A módosított ajándékozási szerződés az ajándékozás feltételül szabta 15-20 db apartman egységből álló nyugdíjas ház 2008. december 31. napjáig történő kialakítását és annak legalább tíz évig ekként történő működtetését azzal, hogy a határidő eredménytelen eltelte esetén a felperes jogosult az ajándék tárgyának visszakövetelésére. A szerződésnek ez a kitétele - annak nyelvtani értelme, valamint a szerződéskötés illetve a szerződésmódosítás körülményei és a felek perbeli nyilatkozatai alapján megállapítható tényleges tartalma alapján - nem az ajándékozási okot adó feltevésnek minősül, hanem olyan alperesi kötelezettségnek, amelynek nem teljesítésétől, mint bontó feltétel bekövetkezésétől tették függővé a felek a szerződés hatályának megszűnését (Ptk. 228. § (2) bekezdés). A „feltevés” ugyanis az ajándékozó valamely jövőbeni bizonytalan esemény, körülmény bekövetkezésére, vagy elmaradására vonatkozó egyoldalú, szubjektív véleménye, szemben a „feltétellel”, amely egy konkrétan, objektív ismérvek alapján meghatározott, a szerződő felek által kölcsönösen elfogadott szerződési kitétel. A perbeli szerződésnek a nyugdíjsház felépítésére vonatkozó kikötése pedig egyértelműen a „feltétel” fentiek szerinti fogalmi körébe vonható.

Tény, hogy a nyugdíjsház felépítése a szerződésben rögzített időpontig nem történt meg. Erre tekintettel a szerződésben kikötött bontó feltétel megvalósult, ez pedig a szerződés hatályának megszűnését eredményezte. Az alperesnek az a védekezése, miszerint rajta kívül álló okokból nem tudott eleget tenni vállalt kötelezettségének, alaptalan. A szerződés hatályának megszűnése ugyanis független az alperes magatartásának felróhatóságától. A bontó feltétel bekövetkezése csak abban az

esetben zárta volna ki a szerződés hatályának megszűnését a Ptk. 229. § (2) bekezdése szerint, ha annak bekövetkezését, azaz a nyugdíjasház felépítését a felperes felróható magatartása hiúsította volna meg. A felperes terhére azonban a bontó feltétel bekövetkeztében felróhatóság nem állapítható meg. Lényeges, hogy e tekintetben kizárólag az érintett bontó feltétel meghatározását, azaz a szerződés 2006. évi módosítását követően tanúsított felperesi magatartás vizsgálendő. Az alperes azonban a fenti időpontot követő időszakra vonatkozóan a nyugdíjasház felépítését megghiúsító felperesi magatartást maga sem jelölt meg, a fellebbezésben hivatkozott peres eljárások a szerződésmódosítást megelőzően, évekkel korábban befejeződtek, a felperes által az ajándékozási szerződéssel kapcsolatban kezdeményezett utolsó peres eljárásban hozott ítélet 2001. október 16. napján jogerőre emelkedett, így ezek az eljárások semmilyen szerepet nem játszhattak abban, hogy a felperes 2006-ban vállalt kötelezettségének nem tett eleget.

Mindezekre tekintettel az ajándékozási szerződés hatálya megszűnt, ami azzal a következménnyel jár, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát visszaszerezte.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a felperes tulajdonszerzése jogcíme vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság megkeresésének módosításával - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselővel felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj megállapításánál figyelemmel volt arra, hogy a jogvita nem tekinthető bonyolult megítélésűnek és a felperesi képviselő írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az alperes köteles megfizetni a részére engedélyezett személyes illetékfeljegyzési jog folytán feljegyzett másodfokú eljárási illetéket.

Szeged, 2012. június 13.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró