

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felperesnek az I. rendű, II. rendű és III. rendű alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása és járulékai iránt a Nagykanizsai Városi Bíróságnál 1.P.21.560/2004. számon megindított és a Zala Megyei Bíróságnak 3.Pf.21.328/2010/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 81. sorszám alatt, valamint az I., II. és III. rendű alperesek által 83. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

A felperes pártfogó ügyvédjének, dr. E. L. ügyvédnek a díját 20.000 (húszezer) forint + 5.000 (ötezer) forint ÁFÁ-ban, összesen 25.000 (huszonötezer) forintban állapítja meg, amelyet - a felperes pervesztességére tekintettel - a Magyar Állam visel.

Ezt meghaladóan a felülvizsgálati eljárási költségeiket a felek maguk viselik.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és a III. rendű alperes között az 1970-1980-as években érzelmi kapcsolat alakult ki, majd az 1980-as évek második felében a III. rendű alperes lánya: a II. rendű alperes, valamint annak férje: az I. rendű alperes is közelebbi kapcsolatba kerültek a felperessel, segédkeztek szülőjében is. A felperes és leánya között a kapcsolat az 1990-ben megszakadt, 1992-ben pedig a felperes édesapja meghalt.

1994. november 27-én a felperes mint eladó, illetőleg az I. és II. rendű alperesek mint vevők olyan tartalmú adásvételi szerződést kötöttek egymással, amely szerint a felperes a F.i hrsz. alatt felvett, K. u. számú házas ingatlannak az ő tulajdonában álló 1/2 tulajdoni illetőségét, valamint a M.i hrsz. alatt felvett szülőingatlannak az ő tulajdonában álló 2/3-ad tulajdoni illetőségét a holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten eladta az I. és II. rendű alpereseknek. Az adásvételi szerződésekben a felek a házas ingatlan illetőség vételárát 450.000 forintban, a

szülő ingatlanilletőségét pedig 135.000 forintban határozták meg, és a szerződés rögzítette, hogy a vételár kifizetésre került, a tulajdonostárs írásos lemondó nyilatkozata pedig csatolva lett. A vételár kifizetésére ténylegesen nem került sor, az alperesek birtokba nem léptek.

1995. szeptember 18-án a felperes - időközben már elhalt - édesanyja: néhai özv. B. Jné mint eladó, illetőleg az I. és II. rendű alperesek mint állagvevők, valamint a felperes mint haszonélvezeti jog vevő között ugyancsak adásvételi szerződés jött létre, amely szerint a F.i 73. hrsz-ú házas ingatlanuk és a M.i 927. hrsz-ú szülő ingatlanuk a felperes néhai édesanyjának a tulajdonában álló 1/2, illetve 1/3-ad illetőségét az állagvevő I. és II. rendű alperesek, a holtig tartó haszonélvezeti jogát pedig a haszonélvezeti jog vevő felperes vásárolták meg, így az alperesek mindkét ingatlan egészén tulajdonjogot, a felperes pedig haszonélvezeti jogot szerzett. A hányadok értékét 450.000 forintban, illetve 70.000 forintban, a haszonélvezeti jog értékét 20 %-ban, azaz 90.000 forintban, illetve 14.000 forintban állapították meg. A haszonélvezeti vevő elővételi jogával nem kívánt élni és hozzájárult ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az ő haszonélvezeti jogával együtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. A szerződés tartalmazta ugyan a vételár kiegyenlítésének megtörténtét, a vételár átadására azonban ténylegesen nem került sor.

A III. rendű alperes férje 1995-ben, az édesanyja pedig 1997-ben elhunyt, és ezt követően a III. rendű alperes túlnyomórészt a felperesnél tartózkodott, felperes édesanyját a szükséghez mérten gondozta, ápolta.

2000. július 2-án a felperes mint eladó és a felperes édesanyja mint haszonélvező, illetőleg az I. és II. rendű alperesek mint vevők között olyan tartalmú újabb adásvételi szerződés jött létre, amellyel a F.i . és . hrsz. alatt felvett külterületi ingatlanok eladására I. és II. rendű alperesek részére történő eladására került sor 5.000-5.000 forintos vételáron, a haszonélvező haszonélvezeti jogának fenntartása mellett, és a felperes részére történő haszonélvezeti jog alapításával. A szerződés szerint a vételár kiegyenlítése, és az ingatlan birtokba adása a szerződés aláírásakor történik, vételár átadásra azonban itt sem került sor.

2001. szeptemberben meghalt a felperes édesanyja. Az I. és II. rendű alperesek a L.i házas ingatlanukat 3.100.000 forint vételár ellenében eladták, igénybe vettek 550.000 forint személyi kölcsönt, és ezen összegek felhasználásával a F.i hrsz.-ú ingatlanon 2002. évben beruházásokat végeztek, és ezáltal hogy az ingatlant a mozgássérült gyermekük részére is használhatóvá tették, majd 2002. júniusában a két gyermekükkel együtt az ingatlanba beköltöztek.

A 2002. évben végzett munkálatok műszaki bekerülési költsége, műszaki értéke 2.756.000 forint volt, majd 2008-ban az I. és II. rendű alperesek a külső falfelületeket Dryvit hőszigeteléssel látták el, és elvégeztették a nyílászárók cseréjét, a bitumenzsindely, az ereszcsonna, valamint a lefolyók cseréjét is, amely utóbbi munkálatok műszaki értéke 2.329.600 forintba tehető. A felújítási munkák összértéke 5.085.600 forint műszaki értékben, a régi szerkezetek, a teljes régi épület műszaki értéke 4.212.000 forint, a jelenlegi műszaki értékben a régi és új érték aránya 45-55 %-ra tehető.

Ugyanakkor az ingatlan elbíráláskori, 2010. évi forgalmi értéke jelenlegi állapotában 12.240.000 forintban határozható meg, az értéknövelő beruházások forgalmi értéken belüli értéke 3.475.000 forintba tehető; ez az érték a jelenlegi forgalmi értéknek a 28,4 %-a. Az eredeti állapotában az ingatlan forgalmi értéke 10.791.000 forint lenne, ehhez viszonyítva a forgalmi érték növekedés 32,2 %-os.

Az I. és II. rendű alperesek beköltözését követően a felperes, illetőleg az I. és II. rendű alperesek között a jó kapcsolat nagyon rövid időn belül, még ebben az évben megromlott.

2002. augusztus 31-én, B.en kelt az a megállapodás, amelyben az állagtulajdonos I. és II. rendű alperesek, és a haszonélvezeti jog jogosult felperes, valamint a haszonélvezeti jog alapítóként III. rendű alperes a F.i hrsz. alatti házas ingatlanra a III. rendű alperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak azzal az indokolással, hogy a II. és III. rendű alperesek közös tulajdonában állott az a L., P. u. szám alatti ingatlan, melynek vételárát az I. és II. rendű alperesek a F.i ingatlanba fordították, és ennek ellentételezéseként az alperesek a III. rendű alperesnek haszonélvezeti jogot biztosítanak, a felperes pedig az ehhez való hozzájárulásával a III. rendű alperesnek a néhai édesanyja ápolásában végzett munkáját kívánta honorálni. A haszonélvezeti jog értékét itt 1.550.000 forintban határozták meg, és a megtámadási jogukról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondtak.

Ezt követően 2003. novemberében a felperes és a III. rendű alperes között is megromlott, és véglegesen megszakad a kapcsolat, ezért a III. rendű alperes az említett időpontban a korábban általa a felperessel közösen használt egy udvari szoba, konyha, éléskamra helyiségekből álló lakrészből az I. és II. rendű alperesek lakrészébe költözött.

A kapcsolat megszakadását döntően az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló, de a felperes haszonélvezeti jogával terhelt ingatlan közös használatával összefüggő nézeteltérések eredményezték, de ahhoz hozzájárult az is, hogy a felperes és a

nagykorú lánya között a korábban huzamosabb időre megszakadt kapcsolat időközben helyreállt.

Az elsőfokú bíróság a jelen perben hozott 1.P.21.560/2004/32. számú közbenső ítéletével - a felperes adásvételi szerződések semmiségének megállapítására irányuló keresetének részben helyet adva - megállapította, hogy a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek között 1997. november 27-én létrejött adásvételi szerződés, a néhai özv. B. Jné, az I. és II. rendű alperesek, valamint a felperes között 1995. szeptember 18-án létrejött adásvételi szerződés, továbbá a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek között 2002. július 2. napján létrejött adásvételi szerződés semmis, és ezen adásvételi szerződések ajándékozási szerződéseket lepleznek, amelyek érvényesen létrejöttek. A közbenső ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a feleknek adásvételi szerződés megkötése nem állt szándékában, az adásvételi szerződéssel ajándékozási szerződést lepleztek, melyet abban a feltevésben kötöttek, hogy egy lakásban, családként fognak együttélni, és öreg korára az ajándékozó felperest az I. és II. rendű alperesek ellátják, a másik ajándékozónak: a felperes időközben elhalt édesanyjának a gondozását és ápolását pedig elsősorban a III. rendű alperes látta el ténylegesen. A közbenső ítélet indokolása rámutatott arra, hogy a III. rendű alperes részére haszonélvezetet alapító szerződés csak az érvényes ajándékozási szerződés alapján, az ajándék visszakövetelése iránt folytatódó eljárás kimenetelétől függően bírálható el. Az elsőfokú közbenső ítéletet a másodfokú bíróság a 2.Pf.20.119/2007/6. számú közbenső ítéletével helybenhagyta, a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága pedig a Pfv.VI.21.515/2007/4. számú közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az általa és a néhai édesanyja által az I. és II. rendű alperesekre átruházott valamennyi ingatlan a Ptk. 582. § (3) bekezdése, 598. §-a és 607. § (1) bekezdése alapján, ajándék visszakövetelésének a jogcímén az ő tulajdonát képezi, és erre tekintettel kérte az alpereseknek az ingatlanok 60 napon belüli elhagyására, valamint a III. rendű alperesnek a lakóház ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti joga törlésének a tűrésére való kötelezését is. A másodlagos kereseti kérelme az általa ajándékba adott ingatlanok vonatkozásában az ajándék visszakövetelése jogcímén az ingatlanok egészére, a néhai édesanyja által ajándékba adott ingatlanilletőségek vonatkozásában pedig - a Ptk. 665. § (1) és 666. § (1) bekezdése, 669. § (1) bekezdésének b) pontja, 671. § (1) és 672. § (3) bekezdése alapján - kötelesrész jogcímén az ingatlanilletőségek fele részére vonatkozó tulajdonjogának a megállapítását, valamint a III. rendű alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog törlését és az alperesek arra való kötelezését kérte, hogy az ingatlanokat 60 napon belül hagyják el.

Az I., II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a módosított kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a felperes maga különült el az ingatlanon belül, ők maguk erre okot nem szolgáltatottak, és maguk viselik az épületfenntartás költségeit, amellyel összefüggésben már 791.308 forint összegű kiadásuk merült fel. Az I. és II. rendű alperesek viszontkeresettel éltek annak megállapítása iránt, hogy hrsz.-ú ingatlanra eszközölt beruházásaik folytán annak 1/2 tulajdoni illetőségét ráépítés jogcímén megszerezték, annak a további 1/4 tulajdoni hányada pedig a felperes elhalt édesanyjának az ajándékaként illeti meg őket, ezért ezen ingatlan vonatkozásában az ajándék felperes általi visszakövetelésének a lehetősége csak a fennmaradó 1/4 tulajdoni hányad vonatkozásában kerülhetne szóba. Az alperesek viszont nem adtak okot az ajándék visszakövetelésére, az kizárólag az ajándékozó saját magatartására vezethető vissza, hogy köztük ilyen helyzet alakult ki. Valamennyi további ingatlannál is a kereset elutasítását kérték és hivatkoztak arra is, hogy a hegyi ingatlanban együtt dolgoztak a felperessel, 2002-ig abba 3.500.000 forint értékű munkát fektettek be, és a pincében is beruházásokat végeztek.

A felperes álláspontja szerint a kapcsolat megszakadása az alperesek hibájából történt, és nem az alperesek viselték a teljes fenntartási költségeket.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a F.i 73 hrsz. alatt felvett, K. u. szám alatti lakóház, udvar és gazdasági épület elnevezésű ingatlan 142/1000 tulajdoni illetőségét az I. rendű, 142/1000 tulajdoni illetőségét pedig a II. rendű alperes ráépítés jogcímén megszerezte, az ingatlan 358/1000 tulajdoni illetőségét ajándék visszakövetelése címén a felperes tulajdonába adta azzal, hogy az I. és II. rendű alperes tulajdoni illetősége ezen ingatlanban 321/1000-321/1000-re módosul, amelyből 179/1000-179/1000 tulajdoni illetőségen áll fenn a felperes holtig tartó hasznélvezeti joga, a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga viszont az I. és II. rendű alperesek teljes tulajdoni illetőségén fennáll. A M.i 927 hrsz.-ú zártkerti ingatlan 4/6 tulajdoni illetőségét ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonába adta, azzal, hogy az ingatlan 1/6-1/6 tulajdoni illetősége I. és II. rendű alperes tulajdonában marad, a felperes holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt. A F.i és hrsz.-ú külterületi ingatlanok 2/4-2/4 tulajdoni illetőségét ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonába adta, azzal, hogy az alperesek tulajdoni illetősége személyenként 1/4-1/4 mértékűre csökken, és ezen illetőségeket a felperes hasznélvezeti joga terheli. A marasztalást meghaladó kereseti kérelmet és viszontkeresetet elutasította, rendelkezett a tulajdonváltások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt, valamint az alpereseket egyetemlegesen kötelezte a felperes részére 80.000 forint

részperköltség megfizetésére azzal, hogy ezt meghaladóan a felek viselik saját költségeiket.

A döntését azzal indokolta, hogy a felperes az érvényesen létrejött leplezett szerződésekkel érintett ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjoga megállapítását kérte ajándék visszakövetelése címén, ezért a kereset elbírálásának előkérdését képezte az alperesi viszontkereset alapján annak az eldöntése, hogy az I. és II. rendű alperesek a F.i hrsz.-ú lakóház ingatlanon 2002. és 2008. évben elvégzett beruházásaik eredményeként ráépítés jogcímén szereztek-e, és igenlő esetben milyen arányú tulajdonjogot, mert a felperes ajándék visszakövetelése címén nyilvánvalóan csak az ingatlan azon részeire tarthatott igényt, amelyeket maga ajándékozott az alpereseknek.

Ebben a körben az elsőfokú bíróság elfogadta az általa a perben kirendelt igazságügyi építész szakértő szakvéleményét, különös tekintettel arra, hogy az építész szakértő a régi épület műszaki értéke, és a beruházás műszaki értéke között 45-55 %-os aránypárt határozott meg. Az ezt követően általa kirendelt két igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ugyanakkor a bíróság általi meghallgatásán hozzávetőleg konszenzusra jutott abban, hogy ezen alperesi beruházás a perbeli házas ingatlan forgalmi értékét milyen arányban emelte meg, ezen 28,4 %-os értéknövekedést pedig ítélete alapjául elfogadta. A szakértői vélemények alapján tényként állapította meg, hogy az alperesek olyan jelentős mértékű beruházást hajtottak végre, amely az ingatlan felépítményének egészét, valamint annak komfortfokozatát is érintette, és amely a meglévő régi épület értékéhez képest meghatározó jelentőségű, így a beruházások tulajdonjog keletkeztető hatásától eltekinteni nem lehet. Minthogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a ráépített rész aránya az egészhez képest 284/1000 rész, így I. és II. rendű alperes egymásközt egyenlő arányban ilyen tulajdoni illetőség tulajdonjogát szerezte meg ráépítés jogcímén. Ebből következik, hogy a felperes, illetve néhai édesanyja által ajándékozott tulajdoni illetőség a házas ingatlan vonatkozásában 716/1000 rész.

A per adatai szerint a felperes az ajándékozáskor az ingatlan 1/2 részét juttatta alpereseknek és ugyanilyen ingatlanilletőséget ajándékozott a felperes időközben elhunyt édesanyja is.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a saját maga által adott ajándékot értelemszerűen visszakövetelheti, mert a perben egyértelműen megállapítható volt, hogy az ajándékozásra a felperest az a feltevés indította, hogy az alperesekkel egy családban, egy családi közösségben fog együtt élni, és öregkorára megfelelő gondoskodásban részesül. A felperes ezen feltevése azonban időközben teljesen nyilvánvalóan végleg megghiúsult, mert a felek viszonya radikálisan megromlott, amelynek döntő oka az alperesek felperessel szemben tanúsított magatartása volt,

következésképpen a felperes a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján a házas ingatlan 358/1000 tulajdoni illetőségét alappal követelte.

A további perbeli ingatlanok vonatkozásában a felperes által ajándékozott tulajdoni illetőségekkel kapcsolatban az elsőfokú bíróság álláspontja ugyanez volt, tehát ajándék visszakövetelése címén a felperes részére visszajuttatta a további perbeli ingatlanok ajándékozáskori felperesi tulajdoni illetőségét.

A felperes az ezt meghaladó keresetében elsődlegesen az édesanyja által adott ajándékot is visszakövetelte az alperesektől, ugyanakkor e körben a felperes azt nem bizonyította, hogy néhai édesanyját az ajándékozásra saját maga eltartásáról való gondoskodás mellett az is indította volna, hogy az alperesek a felperest is el fogják tartani, ennek hiányában pedig a felperest, mint az ajándékozó örökösét, a visszakövetelési jog nem illeti meg.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a felperesnek a néhai édesanyja által ajándékozott ingatlanhányad vonatkozásában a kötelesrészre alapított másodlagos kereseti kérelmét is, egyrészt azért, mert a kötelesrész iránti igény kötelmi jellegű, annak érvényesítésére a felperesnek az édesanyja halálát követő öt év állt rendelkezésre, amelyet a felperes nem vitásan elmulasztott, másrészt azért, mert a felperes azon ajándékozási szerződésekkel, amelyekkel a néhai édesanyja saját tulajdoni illetőségeit az alperesek részére elajándékozta, ezen illetőségek vonatkozásában holtig tartó haszonélvezeti jogot szerzett, következésképpen kötelesrész iránti igénye kielégítést nyert, így a másodlagos kereset érdemben is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a házas ingatlan vonatkozásában arra lehetőséget nem látott, hogy a teljes ingatlant kizárólagosan a felperes birtokába adja, mert álláspontja szerint az alperesek ráépítéssel szerzett tulajdonjogára a felperes haszonélvezeti joga nem terjed ki, következésképpen ezen tulajdonjoga alapján az I. és II. rendű alperes jogosult az ingatlan birtoklására, csakúgy, mint az I. és II. rendű alperesi tulajdoni illetőségeket terhelő haszonélvezeti joggal rendelkező III. rendű alperes.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alpereseknek az általuk 2002. előtt a felperes részére ingyenesen elvégzett ház körüli és mezőgazdasági munkák értékének az elszámolására irányuló viszontkeresetét, mert a felek közötti jó kapcsolatot megalapozó említett munkálatok - a közbenső ítélet szerint megállapítása is - szívességi jellegűek voltak, ezért azok ellenértéke utólag nem számolható el.

Nem látott jogi lehetőséget az I. és II. rendű alperesek tulajdonában lévő ingatlant terhelő rezsiköltségek összegének a felek közötti, valamint a hegyi pincén végzett beruházások

értékének a felperes terhére történő elszámolására, mert a felperes tagadásával szemben nem nyert bizonyítást az, hogy az előbbi költségeket az alperesek kizárólagosan viselték volna, a beruházások vonatkozásában pedig a beruházások ténye sem egyértelműen és kétséget kizáróan bizonyított.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes, valamint az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezéssel éltek.

A felperes a fellebbezése elsődlegesen - az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása mellett - a viszontkereset teljes egészében történő elutasításával az I. és II. rendű alperesek ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzése megállapításának a mellőzését, valamennyi perbeli ingatlannak ajándék visszakövetelése jogcímén az ő kizárólagos tulajdonába adását, valamint az alperesek arra való kötelezését kérte, hogy a házas ingatlant és a F.i mezőgazdasági ingatlanokat is bocsássák az ő birtokába. A másodlagos fellebbezési kérelme arra irányult, hogy amennyiben a másodfokú bíróság a felperes néhai édesanyja által ajándékozott ingatlanilletőségek vonatkozásában az igényét ajándék visszakövetelése címén nem látná megalapozottnak, úgy ezen ingatlanilletőségek után járó kötelesrész címén állapítsa meg a felperes tulajdonszerzését az édesanyja által ajándékozott illetőségek 1/2 részében. Sérelmezte a felperesi fellebbezés azt is, hogy a F.i külterületi ingatlanok vonatkozásában az elsőfokú bíróság csupán a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét állapította meg ajándék visszakövetelése jogcímén, holott ezen két külterületi ingatlant kizárólag a felperes ajándékozta az I. és II. rendű alperesnek, így a teljes ingatlanilletőség járt volna vissza.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték akként, hogy a másodfokú bíróság a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érintette, fellebbezett részében részben megváltoztatta, és a F.i , valamint a F.i hrsz. alatt felvett ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét adta ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonába. A Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt avégett kereste meg, hogy a F.i és a hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni aránya tekintetében jegyezze be a felperes tulajdonjogát ajándék visszakövetelése jogcímén a felperest megillető haszonélvezeti jog egyidejű törlése mellett. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 30 napon belül adják a felperes birtokába a F.i és a F.i hrsz.-ú ingatlanokat. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az I.-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperes részére 10.000 forint fellebbezési perköltséget. Úgy rendelkezett, hogy Az elsőfokú eljárás során felmerült, az állam által előlegezett

költséget, és a kereseti illetéket, valamint a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítéletének indokolása szerint a másodfokú bíróság a felperes fellebbezését kis részben alaposnak, az alperesi fellebbezést pedig teljes egészében alaptalannak találta.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt megállapította, hogy a felperes nem terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú ítélet azon rendelkezése ellen, amely a M.i 927 hrsz.-ú zártkerti ingatlan birtokbaadására előterjesztett felperesi keresetet elutasította, ezért az elsőfokú bíróság ítélete e körben jogerőre emelkedett, következésképpen a fellebbezési eljárásban a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján felülbírálható már nem volt.

Az érdemi felülbírálattal érintett körben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból a F.i külterületi ingatlanok kivételével okszerű jogi következtetéseket vont le.

A peres iratok, illetve a felperesi fellebbezés alapján ugyanakkor észlelte a másodfokú bíróság, hogy a felperes 2000. július 2. napján a F.i és hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában azok teljes tulajdoni illetőségét ajándékozta I. és II. rendű alperesnek, és minthogy a felperes az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az általa juttatott ajándékot alappal követelheti vissza, ezért az elsőfokú bíróságnak a F.i , illetve hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában azt kellett volna megállapítania, hogy a felperes ezen ingatlanok teljes tulajdonjogát megszerezte ajándék visszakövetelése jogcímén, következésképpen az alpereseknek ezen ingatlanban tulajdoni illetőségük nem maradt. Ehhez képest az elsőfokú bíróság a F.i két külterületi ingatlan vonatkozásában csupán azok 1/2 tulajdoni illetőségét adta a felperes tulajdonába, megállapítva, hogy az alperesek 1/4-1/4 arányban tulajdonosok maradnak. Ezt a nyilvánvaló tévedést a másodfokú bíróság korrigálta akként, hogy az elsőfokú ítéletet ebben a részében megváltoztatta, és - a felperes keresetének, illetve fellebbezésének megfelelően - kötelezte az I. és II. rendű alperest arra, hogy a F.i és hrsz.-ú ingatlanokat 30 napon belül bocsássák a felperes birtokába.

Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság a felperes fellebbezését alaptalannak találta.

A ráépítés vonatkozásában a másodfokú bíróság - az elsőfokú bíróság ténybeli és jogi álláspontjával egyezően - arra az álláspontra jutott, hogy az I., II. és III. rendű alperes a volt felperesi F.i 73 hrsz.-ú ingatlant a szakvéleményekből következően oly mértékben építette át, hogy ezen tevékenységük kétséget kizáróan alkalmas volt arra, hogy a forgalmi értéknövekedés következményeképpen, ráépítés címén tulajdonjogot szerezzenek az ingatlanban. Az elsőfokú bíróság ennek a tulajdonszerzésnek a mértékét a

szakvéleményekkel összhangban, helytállóan határozta meg, a másodfokú bíróság azonban utalt arra is, hogy ezen beruházásokkal kapcsolatban a felperes álláspontja korábban a fellebbezésében kifejtettektől nagymértékben eltért. A peres iratok között ugyanis elfekszik az a B.en, 2002. augusztus 31. napján kelt megállapodás, amellyel a felperes, továbbá az I. és II. rendű alperes a III. rendű alperes részére haszonélvezeti jogot biztosított a F.i 73 hrsz.-ú ingatlanon, részletesen kifejtve, hogy erre milyen alperesi beruházási munkák készítették a peres feleket, ezen megállapodás 3. oldalán pedig a felek egybehangzóan a haszonélvezeti jog alapításának jogcíméül a ráépítést jelölték meg, következésképpen: a kapcsolatuk megromlása előtt még egyetértettek abban, hogy az alperesi beruházások oly mértékűek voltak a F.i lakóingatlanlallal kapcsolatban, amely ráépítés megállapítására alapot szolgáltattak. Utalt végül a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes ezen teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt előadása, illetve perbeli álláspontja közötti ellentétet meg sem kísérelte feloldani. Helyesen döntött tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperesi beruházásokat olyan mértékűnek minősítette, amelyek alapot adtak az I. és II. rendű alperes tulajdonszerzésének megállapítására, továbbá akkor, amikor megállapította, hogy az alperesi ráépítés okán az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igényvel érintett ingatlanilletőség 716/1000 részre csökkent a lakóingatlan vonatkozásában.

Az ajándék visszakövetelése jogcímével kapcsolatban a másodfokú bíróság az alperesek fellebbezésben kifejtett álláspontjával nem értett egyet, mert az elsőfokú bíróság a Ptk. 582. § (3) bekezdésében írt feltételek feltárása érdekében terjedelmes bizonyítási eljárást folytatott le, nagyszámú tanút hallgatott ki, illetve beszerzett egyéb okirati bizonyítékokat is, a rendelkezésére álló bizonyítékokat okszerűen, a Pp. 206. § rendelkezései szerint mérlegelte. E körben az alperesi fellebbezés a Pp. 235. § (2) bekezdés II. fordulata által megengedett körben sem tartalmaz semmiféle új tény, vagy adatot, csupán az elsőfokú bíróság azon tevékenységét támadja, amellyel a bizonyítékokat mérlegelte, a másodfokú bíróságnak pedig erre vonatkozó bizonyítási indítvány, illetve ez alapján további bizonyítási eljárás lefolytatása hiányában eljárásjogi lehetősége nincsen, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást felülmérlegelje, következésképpen az ajándék visszakövetelése iránti igény megalapozottsága körében a másodfokú bíróság sem tud az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérő megállapításokat tenni, ezért e tekintetben sem látott sem okot, sem pedig lehetőséget az elsőfokú ítélet rendelkezéseitől történő eltérésre. Így tehát a másodfokú bíróság meggyőződése is az, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes alappal hivatkozott arra, hogy az a feltevés, ami őt az ajándékozásra indította, az alperesek magatartása következtében meghiúsult, következésképpen a saját nevében juttatott ajándékot visszakövetelheti.

A felperes fellebbezése alaptalan abban a körben is, hogy a felperes jogosult lenne édesanyja ajándékának visszakövetelésére, az elsőfokú bíróság e kérdéskörben is helyesen döntött akkor, amikor megállapította, hogy a perben adat sem merült fel arra, hogy a felperes néhai édesanyja saját gondozásán kívül abban a feltevésben is ajándékozott volna az alperesek részére, hogy azok majd a felperest is gondozzák. Ezt támasztja alá a 2002. augusztus 31. napján kelt megállapodás 2. oldalának 3. pontjában a felperes kifejezetten kijelentette, hogy a III. rendű alperes részére történő juttatással a III. rendű alperesnek azt az áldozatos munkáját akarja elismerni, amellyel a felperes beteg édesanyjának ápolásában hosszú éveken keresztül részt vett.

A felperes kötelesrész iránti igényét illetően a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel mindenben egyetértett, az elsőfokú bíróság részletesen és kellő mélységben megindokolta, hogy ezen felperesi keresetet miért tekinti elévült igénynek, illetve, hogy az az elsőfokú bíróság álláspontja szerint érdemben is mely okból alaptalan. Ugyancsak mindenben egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet azon rendelkezésével is, mellyel elutasította a lakóingatlan vonatkozásában a felperes birtokbaadási kereseti kérelmét, és az elsőfokú ítéletet ezen két kérdéskör tekintetében a másodfokú bíróság helyes indokainál fogva hagyta helyben, így döntése ezen része részletes indokolását a Pp. 254.§ 131 bekezdése alapján mellőzi.

- o -

A jogerős ítélet ellen a felperes, valamint az I., II. és III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság ítéletének a részbeni hatályon kívül helyezését, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását és az alperesek viszontkeresetét teljes egészében elutasító, a saját keresetének pedig teljes egészében helyt adó határozat hozatalát kérte.

Ennek megfelelően elsődlegesen mellőzni kérte annak a megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes ráépítés jogcímén megszerezte a F.i hrsz.-ú, K. u. szám alatti lakóház ingatlan személyenkénti 142/1000, tehát összesen 284/1000 tulajdoni illetőségét. Kérte továbbá elsődlegesen a F.i hrsz.-ú, K. u. szám alatti lakóház ingatlan és a M.i 927 hrsz.-ú zártkert ingatlan vonatkozásában elsődlegesen az általa és az édesanyja által átruházott 1/1 arányú tulajdoni illetőségeknek a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján, ajándék visszakövetelése jogcímén, az édesanyja által átruházott 1/2 részilletőségeknek pedig másodlagosan a Ptk. 598. §-ában és 607. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel,

az ő kizárólagos tulajdonába adását, az alpereseknek a tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére való kötelezését, egyben a saját javára mindkét ingatlanra és a III. rendű alperes javára a lakóház ingatlanra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlésének elrendelését, a jogerős ítélet azon megállapításának mellőzését, hogy az I. és II. rendű alperesek tulajdoni illetősége az ingatlanban 321/1000 - 321/1000 illetőségre módosul, amelyből 179/1000-179/1000 részilletőségre áll fenn a felperes holtig tartó haszonélvezeti joga, a III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga pedig az I. és II. rendű alperesek teljes tulajdoni illetőségén fennáll, valamint az I., II. és III. rendű alperesek arra való kötelezését, hogy a lakóház ingatlant 60 napon belül hagyják el, és azt bocsássák kiürített és beköltözhető állapotban az ő birtokába.

Másodlagosan - amennyiben a F.i hrsz.-ú, K. u. szám alatti lakóház ingatlannak az édesanyja által átruházott 1/2 részilletősége, valamint a M.i hrsz.-ú zártkert ingatlannak az édesanyja által átruházott 1/3 részilletősége vonatkozásában az ajándék visszakövetelése iránti keresetet a Legfelsőbb Bíróság nem látná teljesíthetőnek - a lakóház ingatlan vonatkozásában a az ingatlan 142/1000-142/1000 tulajdoni hányadainak az I. és II. rendű alperesek által ráépítés jogcímén történt megszerzése megállapításának a mellőzését, a házas ingatlan 3/4 tulajdoni illetőségének, valamint a zártkert ingatlan 5/6 illetőségének az ő kizárólagos tulajdonába adását kérte azzal, hogy lakóház vonatkozásában az általa átruházott 2/4 tulajdoni hányad, a zártkert ingatlan vonatkozásában pedig az általa átruházott 4/6 tulajdoni hányad a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján, ajándék visszakövetelése jogcímén, az édesanyja által a lakóház ingatlanból átruházott 2/4 tulajdoni hányad fele része, tehát az egészhez viszonyított 1/4 tulajdoni hányad, valamint a zártkert ingatlanból átruházott 2/6 tulajdoni hányad fele része, tehát az egészhez viszonyított 1/6 tulajdoni hányad pedig a Ptk. 665. § (1) és 666. § (1) bekezdése, 669. § (1) bekezdésének b) pontja, valamint a 671. § (1) és 672. § (3) bekezdése alapján, kötelesrész jogcímén illeti meg, és ezáltal az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányada a lakóház ingatlanban 1/8-1/8 részilletőségre, a zártkert ingatlanban pedig 1/12-1/12 részilletőségre módosul, és ezen tulajdoni illetőségeket a lakóház ingatlan vonatkozásában a saját, valamint a III. rendű alperes, a zártkert ingatlan vonatkozásában pedig kizárólag a saját holtig tartó haszonélvezeti joga terheli, míg az ő tulajdonába ajándék visszakövetelése és kötelesrész jogcímén visszakerülő ingatlanhányadokat illetően mindkét ingatlan vonatkozásában a saját és a III. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlésének az elrendelését, a III. rendű alperesnek az ennek tűrésére, valamint az I., II. és III. rendű alperesek arra való kötelezését kérte, hogy a lakóház ingatlant 60 napon belül hagyják el és kiürített, illetve beköltözhető állapotban bocsássák az ő birtokába.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet alperesek viszontkeresetének részben helyt adó, valamint a keresetét részben elutasító rendelkezései a Ptk. 137. § (3) bekezdését, a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalását, a Ptk. 582. § (3) bekezdését, a PK 76. számú állásfoglalás IV. pontját, a Ptk. 326. § (1) és (2) bekezdését, 665. § (1) és 666. § (1) bekezdését, 669. § (1) bekezdésének b) pontját, 671. § (1) és 672. § (3) bekezdését, a Ptk. 98. és 99. §-át, 157. § (1) és (2) bekezdését, 115. § (3) bekezdését, valamint a 188. § (1) és 192. § (2) bekezdését sérti.

Az I., II. és III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme a másodfokú bíróság ítéletének a részbeni hatályon kívül helyezésére, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatására és elsődlegesen a felperes keresetének a teljes elutasítására, másodlagosan pedig - az általuk becsatolt összes számla adatainak az értékelése alapján - annak a megállapítására irányult, hogy a beruházásaik összértéke meghaladja a perbeli ingatlanok ellenértékét, ezért kérték annak a megállapítását, hogy az ingatlanok tulajdonjogát megszerezték.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet I., II. és III. rendű alperesek által támadott rendelkezéseinek a hatályban tartására irányult.

- o -

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A felperes, valamint az I., II. és III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

I. A Pp. 270. § (2) bekezdésben, valamint a 271. § (1) bekezdésének a./ és b./ pontjában foglaltakból az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli perorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt.

Az első fokú bíróság ítéletének a M.i hrsz.-ú zártkert ingatlannak az alperesek által a felperes részére történő birtokba adására irányuló felperesi keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes fellebbezést nem terjesztett elő, ezért az elsőfokú ítéletnek ez a rendelkezése a Pp. 228. § (3) bekezdése szerint a fellebbezési határidő leteltét követő napon jogerőre emelkedett, és - a másodfokú ítélet indokolásából kifejezetten is kitűnően - a fellebbezési eljárásban már nem volt felülbíráható.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelme hivatkozott részének az érdemi elbírálását a Pp. 273. § (2) bekezdése a./ pontjának az analóg alkalmazása alapján mellőzte.

II.1. A jogerős ítélet a peres felek egymással részben ellentétes előadásának, a kihallgatott tanúk egymásnak ugyancsak ellentmondó vallomásának, a perben kirendelt igazságügyi szakértők véleményének, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történő értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a felek jogvitájának az érdemi elbírálásához szükséges tényállást.

Ennek során okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes, illetőleg az I., II. és III. rendű alperes közötti kapcsolat megromlása döntően az alperesek magatartására vezethető vissza, és a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt főszabályának, a helyes alkalmazásával értékelte a - a felek kölcsönös tagadásával szemben - a felperes, illetőleg az alperesek terhére mindazon tények bizonyítatlanságát, amelyek vonatkozásában az adott tényt állító félnek állott érdekében az, hogy a perbeli ellenfél tagadásával szemben a saját tényállításait a bíróság valónak fogadja el.

Nem merült fel ugyanis a perben olyan adat, amely alátámasztotta volna a felperes azon tényállítását, mely szerint a néhai édesanyja az ő tulajdonában álló ingatlanhányadokat abban a feltevésben ajándékozta volna az I. és II. rendű alpereseknek, hogy ennek fejében az alperesek nemcsak a saját, hanem a felperes gondozását és ápolását is ellátják majd, és nem állapítható meg a per adatai alapján a M.i zártkerti szőlőingatlanon és az azon álló épület felújítása során az I. és II. rendű alperesek által elvégzett beruházások köre és értéke, valamint az sem, hogy a F.i lakóház ingatlan fenntartásával kapcsolatos valamennyi költséget teljes egészében az alperesek viselték volna, hiszen a felperes erre vonatkozó számlákat a felperes maga is becsatolt.

Arra pedig a Legfelsőbb Bíróság már számos eseti döntésében rámutatott, hogy sem iratellenesnek, sem megalapozatlannak nem tekinthető a megállapított tényállás akkor, ha egyes bizonyítékokkal ellentétes ugyan, más bizonyítékok azonban azt kellően alátámasztják.

A Pp. 270. § (2) és 275. § (3) bekezdésében foglaltakból viszont az következik, hogy a tényállás megállapításának a módjára vonatkozó és az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatással lévő eljárásjogi szabálysértés hiányában a szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálati eljárás keretében történő

felülmérlegelésének, a bizonyítékok újbóli értékelésének nincs helye.

2. A Pp. 213. § (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben, illetőleg a 149. § alapján érvényesített valamennyi kereseti kérelemre - ebből következően pedig - értelemszerűen - valamennyi viszontkereseti kérelemre is.

Iratellenes az alperesek azon felülvizsgálati érvelése, hogy a jogerős ítélet a F.i lakóház ingatlan általuk viselt fenntartási és rezszi költségeivel, továbbá a perbeli ingatlanok megművelésére fordított munkájuk és a természetbeni juttatásaik ellenértékével kapcsolatos elszámolására, valamint a M.i zártkerti ingatlanon és az azon álló épületen végzett beruházásaik értékére és a közüzemi bekötés költségeire alapított tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkeresetüket nem bírálta volna el.

Az elsőfokú bíróság ugyanis az ítéletének rendelkező részében a ráépítés iránti viszontkeresetnek és az ajándék visszakövetelése iránti keresetnek részben helyt adó rendelkezéseket „meghaladóan a kereseti kérelmet és a viszontkeresetet elutasította”, az ítéletének indokolásából pedig kifejezetten kitűnik az, hogy: „Az alperesi viszontkereset a ráépítés vonatkozásában volt részben megalapozott, ezt meghaladóan megalapozott nem lehetett. A 2002. előtt végzett, és egyértelműen a közbenső ítélet szerint is szívességből végzett, a jó kapcsolatot megalapozó segítségek el nem számolhatók. A tulajdonukban lévő ingatlanon esetleges rezsiköltség viselése a felperessel szemben szintén nem számolható el, nincs bizonyítva, hogy azt kizárólag ők fedezték, a hegyi pincénél pedig beruházást nem bizonyítottak egyértelműen és kétséget kizáróan.” (1.P.21.560/2004/77. számú elsőfokú ítélet 9. oldalának utolsó és 10. oldalának első bekezdése), míg a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása mellett „egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta:”

III.1. A Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodásának hiányában - közös tulajdon keletkezik és a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Legfelsőbb Bíróság ráépítés jogkövetkezményeiről szóló 7. számú PK állásfoglalásának III. pontja értelmében a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében említett építkezés (bővítés, hozzáépítés, átépítés, beépített ingatlanon új épület létesítése) - az egyéb törvényes feltételek megléte esetén és a felek megállapodásának hiányában - az épület (épületrész) rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont. Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő

karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkát. Az V. pontja pedig kimondja, hogy ha a ráépítés (hozzaépítés) folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzaépített) rész értéke.

a) Alaptalanul sérelmezi a felperes az I. és II. rendű alperesek F.i lakóház ingatlanon történt ráépítésen alapuló tulajdonszerzése megállapításának tényét. Helyes ugyanis a perben eljáró bíróságoknak az az egymással egyező jogi következtetése, hogy az alperesek által a lakóház ingatlanon elvégzett - igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértők véleménye, valamint az egyéb peradatok által is igazolt - jelentős mértékű értékelkedést eredményező beruházások jellege az ingatlan olyan átépítésének minősül, amely a ráépítés jogcímén alapuló tulajdonszerzésüket megalapozza. Ezt támasztja alá - a másodfokú bíróság helyes indokai szerint - az is, hogy a kapcsolatuk megromlását megelőzően a peres felek még nyilvánvalóan egyetértettek abban, hogy a vitás beruházások ráépítésnek minősülnek, hiszen a 2008. évi beruházások elvégzését megelőzően, a 2002. augusztus 31-én létrejött szerződésükben a III. rendű alperes haszonélvezeti joga alapításának a jogcímeként a ráépítést jelölték meg.

b) Alaptalanul hivatkoznak az I. és II. rendű alpereseknek is arra, hogy ráépítés jogcímén a M.i zártkerti ingatlanon is tulajdonjogot szereztek. A felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállás szerint az alperesek nem bizonyították kétséget kizáróan a zártkert ingatlanon általuk elvégzett beruházások körét, jellegét és az elvégzésük folytán bekövetkezett értékelkedés összegét, ennek hiányában pedig a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésük sem állapítható meg.

2. A Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket akkor is, ha az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékot adta, utóbb véglegesen megghiúsult, és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor, a Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint viszont saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat.

a) Téves az I. és II. rendű alpereseknek az az érvelése, hogy a F.i 73. rsz.-ú lakóház ingatlan 358/1000 részilletőségének, a M.i hrsz.-ú zártkert ingatlan 4/6 részilletőségének, valamint a F.i. és . hrsz.-ú külterületi ingatlanok egészének ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonába adása a Ptk. fentebb idézett szabályait sértené, mert ezáltal a felek a saját felróható magatartása folytán szerezne vagyoni előnyt.

A Legfelsőbb Bíróság PK 76. számú állásfoglalásának I. pontja szerint az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végleges megghiúsulása miatt csak akkor követelhető vissza az ajándék, illetőleg csak akkor követelhető az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás összes körülményére kiterjedő vizsgálódás alapján az állapítható meg, hogy valamilyen lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította az ajándékozót az ajándékozásra, s e feltevés nélkül az ajándékozásra kétséget kizáróan nem került volna sor. E tekintetben a bizonyítás az ajándékozót terheli. Az V. pontja pedig kimondja, hogy nem követelhető vissza az ajándék, illetőleg nem követelhető az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés megghiúsulását az ajándékozó felróható magatartása okozta.

A felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállás szerint a felperes és az alperesek közötti kapcsolat megromlását lényegében a lakóház ingatlan közös használatával, továbbá a felek együtt lakásával kapcsolatos viták idézték elő, és abban közrejátzott a felperes és a lánya között korábban hosszabb időre megszakadt kapcsolatnak a felújulása is. Az I. és II. rendű alperesek tulajdonszerzésének az ingyenes jellegéből, valamint a tulajdonjoguk felperesi haszonélvezettel terhelt, és - ebből következően - a használati joguk szívésségen alapuló voltából viszont az következik, hogy az ingatlan használatával kapcsolatos vitáktól való tartózkodás elsősorban éppen az alperesektől volt elvárható.

A Ptk. 579. § (1) bekezdésében meghatározott ajándékozási szerződés ingyenes jellege miatt ugyanis a megajándékozottat - akivel szemben az ajándékozó szívésséget gyakorolt - az ajándék elfogadása a társadalom általános erkölcsi felfogása szerint hálára kötelezi az ajándékozó irányában, s e hála érzésének át kell hatnia az ajándékozóval kapcsolatos általános magatartását is. A Ptk. 157. § (1) és (2) bekezdése pedig egyértelmű abban, hogy haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti, és a haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él. Ezen erkölcsi és jogi elvárásokkal pedig nem a felperes, hanem az alperesek magatartása állt ellentétben.

b) A felperes által adott ajándék sikeres visszakövetelése - a jogerős ítélet helyes indokai szerint - nem ad alapot arra, hogy az alperesek a felperes részére korábban az ellenszolgáltatás igénye nélkül végzett és a felek közötti jó kapcsolatot megalapozó munkájukért utólag ellenszolgáltatást követeljenek, és ezáltal az eredetileg ingyenes jellegű szolgáltatásaikat utólag egyoldalúan visszterhes jellegűvé változtassák át, a lakásfenntartási- és rezsi

költségeknek - a felek hallgatólagos megállapodása alapján - általuk viselt részét pedig akár részben is a felperes terhére számolják el.

A perbeli esetben ugyanakkor az ilyen elszámolás lehetőségét az egyéb feltételek meglétében is kizárná az, hogy egyrészt az említett szívességi jellegű szolgáltatások nem egyoldalúak, hanem kölcsönösök voltak, hiszen a felperes a lakóház ingatlan helyiségei túlnyomó részének használatát ugyancsak ingyenesen engedte át az alpereseknek, a lakásfenntartási- és rezszi költségek viseléséhez pedig - az általa becsatolt számlák adatai szerint - maga is hozzájárult. A haszonélvező felperes engedélyén alapuló ingyenes használat ténye folytán ugyanis az alperesektől elvárható volt az, hogy maguk viseljék az ingatlannal kapcsolatos mindazon terheket és költségeket, amely a haszonélvezet gyakorlása során nem a tulajdonost, hanem a Ptk. 159. § (1) bekezdése szerint a haszonélvezőt terhelik, míg a rezsiköltségek túlnyomó részének viselése - a felek lakrészeinek alapterületére, valamint ez együtt élő személyek számára tekintettel - az alpereseket terhelte volna.

A fentebb kifejtettektől függetlenül sem adhatott volna azonban alapot a perbeli ingatlanok tulajdonjogának az alperesek általi részbeni megszerzésére az, ha az általuk megjelölt követelések jogalapja valóban fennállna. Tulajdonjogot szerezni ugyanis csak a Ptk. 117-138. §-ai által tételesen (taxatív) felsorolt jogcímenek lehet, e törvényhelyek viszont a tulajdonossal szembeni kötelmi jellegű elszámolási igény fennállásának tényét nem minősítik tulajdonszerzési jogcímnak.

c) Nem sért jogszabályt a jogerős ítéletnek a felperes néhai édesanyja által az I. és II. rendű alperesekre átruházott lakóház - és zártkert ingatlanilletőségeknek a felperes ajándék visszakövetelése iránti keresetét elutasító rendelkezése.

A PK 76. számú állásfoglalás IV. pontja értelmében az ajándékozó örökösét általában nem illeti meg az a jog, hogy visszakövetelje az ajándékot, illetőleg követelje a helyébe lépett értéket. Az ajándékozó által már megindított pert azonban az ajándékozó örököse a perbeli jogutódlás szabályai szerint folytathatja. Az ajándékozó örököse a saját nevében kivételesen akkor követelheti vissza az ajándékot, illetőleg akkor követelheti az ajándék helyébe lépett értéket, ha az ajándékozás okát adó feltevés az ő javára, illetőleg az ő javára is szól, s e jog gyakorlása a feltevés jellegére és az ajándékozás körülményeire tekintettel a társadalmi felfogás szerint indokolt.

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes néhai édesanyja a saját tulajdonában álló ingatlanhányadokat abban a feltevésben ajándékozta az I. és II. rendű alpereseknek, hogy

ennek fejében a III. rendű alperes a már szükségessé vált gondozását és ápolását ellátja. Ezen elvárásának a III. rendű alperes a per adatai szerint eleget tett, a felperes néhai édesanyja az általa adott ajándékot az alperesektől életében nem követelte vissza, olyan adat pedig a perben egyáltalán nem merült fel, hogy az ajándékozás alapjául szolgáló feltevése nemcsak a saját, hanem a felperes gondozásának az alperesek általi ellátására is kiterjedt volna.

3. A Ptk. 661. § szerint kötelesrész illeti meg az örökhagyó leszármazóját, házastársát, továbbá szülőjét, ha az öröklés megnyíltakor az örökhagyó törvényes örököse vagy végintézkedés hiányában az lenne. A 665. § (1) bekezdése értelmében kötelesrész címén a leszármazót és a szülőt annak fele illeti, ami neki - a kötelesrész alapja szerint számítva - mint törvényes örökösnek járna. A 666. § (1) bekezdése kimondja, hogy a kötelesrész alapja a hagyaték tiszta értéke, valamint az örökhagyó által élők között bárkinek juttatott adományok juttatáskori tiszta értéke. A 669. § (1) bekezdésének b) pontja úgy rendelkezik, hogy a kötelesrész kiadását, illetőleg kiegészítését - a kötelesrész kielégítéséért elsősorban felelős, hagyatékban részesedő személyeket követő sorrendben - a kötelesrésznek a hagyatékból ki nem elégíthető részéért az örökhagyó által a halálát megelőző tizenöt éven belül megadományozottaktól lehet követelni, akik a követelésért adományaik időbeli sorrendjére tekintet nélkül felelnek. A 671. § (1) és 672. § (1) bekezdése szerint pedig a kötelesrészt - ide nem tartozó kivételtől eltekintve - minden teher és korlátozás nélkül kell kiadni, és a kötelesrészsre jogosult kötelesrészének pénzben való kiadását követelheti, míg az utóbb hivatkozott § (3) bekezdése alapján a bíróság az összes körülmények mérlegelése alapján elrendelheti a kötelesrésznek egészben vagy részben természetben való kiadását akkor, ha a kötelesrész pénzben való kiadása akár a jogosultra, akár a kötelezettre sérelmes.

a) A perbeli esetben a felperes az elhalt édesanyjának az egyedüli törvényes örököseként - az egyéb feltételek meglétében - nem vitásan kötelesrészsre lett volna jogosult, a kötelesrészének alapjához a hagyaték tiszta értékén felül a néhai édesanyja által még életében az alpereseknek ajándékozott ingatlanhányadok juttatáskori tiszta értéke is hozzátartozott, és annak kiadását a halálát megelőző tizenöt éven belül megadományozott alperesektől is alappal követelhetette volna.

Jogszabálysértés nélkül jutott viszont az első és másodfokú bíróság arra a helyes jogi következtetésre, hogy a perbeli esetben a felperes kötelesrész iránti igényének a jogalapja az alperesekkel szemben nem áll fenn.

A Legfelsőbb Bíróság ugyanis a PK 89. számú állásfoglalásának c)

pontjában rámutatott már arra, hogy az érvényes tartási (életjáradéki) szerződéssel átruházott vagy öröklési szerződéssel lekötött vagyontárgy a kötelesrész alapjának kiszámításánál nem vehető figyelembe. A PK hivatkozott pontjának az indokolása szerint a kötelesrész sérelme elleni védelem alapgondolata az, hogy az örökhagyó a kötelesrészre jogosult igényének az érvényesülését ne hiúsíthassa meg olyan egyoldalú vagy kétoldalú jogüggyellett (szerződéssel), amely bárki részére élők között vagy halál esetére szóló ingyenes juttatást (adományt) tartalmaz. Ez következik a Ptk. 666. §-nak (1) bekezdésében foglalt rendelkezésből. Azt tehát, hogy valamely jogüggyellett (szerződés) sérti-e a kötelesrészre jogosult igényét, az dönti el, hogy a jogüggyellett jellegében ingyenes vagy visszsterhes. Ha az örökhagyó valamely vagyontárgyát tartás (életjáradék) ellenében az eltartóra átruházza, tehát ilyen tartalommal tartási (életjáradéki) szerződést köt, vagy valamely vagyontárgyát tartás vagy életjáradék fejében örökségként leköti, vagyis öröklési szerződést köt, az ilyen szerződések nem ingyenes, hanem visszsterhes jellegűek, mert szolgáltatással ellenszolgáltatás áll szemben. Ezeknek a szerződéseknek ezen a jellegén nem változtat az, hogy a hagyaték megnyíltakor a tartás és az átruházott, illetőleg lekötött vagyontárgy értéke hogyan viszonyul egymáshoz. Ez lényegében annyit jelent, hogy az eredetileg visszsterhes szerződés utólagosan nem válik ingyenessé. Minthogy pedig ezek szerint az ilyen szerződések tartalmuknál fogva visszsterhesek, a velük átruházott, illetőleg lekötött vagyontárgyak a kötelesrész alapjának kiszámításánál nem vehetők figyelembe. Természetesen ezek a szerződések is - ha a törvényes feltételek megvannak - megtámadhatók, és érvényesíthetők a szerződés semmisségén alapuló igények is (PEH 1988. 215. old.).

Azonos álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság abban az ügyben, amelyben az örökhagyó a saját és házastársa részére nyújtott gondozás ellenszolgáltatásaként egy ingatlant ajándékozott a róluk gondoskodó személynek (Pfv.V.24.029/1997.).

A perbeli esetben a felperes néhai édesanyja és a peres felek között - a jogerős közbenső ítélet által megállapítottan - színlelt adásvételi szerződéssel leplezett érvényes ajándékozási szerződés jött ugyan létre, amelyet azonban abban a feltevésben kötöttek, hogy egy lakásban, családként fognak együtt élni és az ajándékba adott ingatlanhányadok fejében a felperes néhai édesanyjának a gondozását és ápolását - az I. és II. rendű alperesek segítségével - a III. rendű alperes ellátja.

A szerződésben ugyanakkor a felperes maga is megajándékozott szerződő félként szerepelt, és a szerződés alapján egyrészt az általa ajándékba kapott holtig tartó haszonélvezeti jog alapítása folytán jelentős vagyoni értékhez jutott, másrészt az édesanyja őt terhelő természetbeni ápolásának és gondozásának a III. rendű

alperes által, de az I. és II. rendű alperesek segítségével, az ajándék fejében történő átvállalása folytán jelentős vagyoni értékű tehertől is szabadult. Az örökhagyónak az ajándékozásra indító feltevése ugyanis a saját ápolásának és gondozásának terhére a kötelesrészre jogosult gyermekéről: a felperesről az alperesekre hárította át, akik az örökhagyó ezen elvárásának eleget tettek. Ennek folytán viszont az alperesek az örökhagyó ingatlanhányadait valójában nem ingyenesen, hanem - a Ptk. által külön nem nevesített gondozási szerződés tárgyát képező - ápolási és gondozási tevékenységük (quasi) ellenértékeként szerezték meg, hiszen az idős, magatehetetlen betegek ellátását kívülálló személyek köztudomásúan csak jelentős összegű ellenszolgáltatás fejében vállalják.

A vitás ajándékozási szerződés tehát a tartalmánál fogva visszterhes volt, ezért az azzal átruházott, illetőleg lekötött vagyontárgyak a felperes kötelesrésze alapjának kiszámításánál nem vehetők figyelembe.

b) A kötelesrész iránti igény jogalapjának a hiánya folytán nincs ugyan jogi jelentősége, de helyes a jogerős ítéletnek az a jogi álláspontja is, hogy a felperes kötelesrész iránti igényének a bíróság előtti érvényesíthetősége az erre irányuló keresetének a 2008. május 8-án történt előterjesztését megelőzően - annak elévülése folytán - megszűnt.

A kötelesrész iránti igény - a Ptk. fentebb idézett 661. § alapján - az örökhagyó halálával, a hagyaték megnyílásával keletkezik, és az - a dologi jogi jellegű öröklési igénnyel szemben - kötelmi jellegű igénynek minősül, ebből pedig az következik, hogy az a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti általános elévülési idő alatt, tehát az örökhagyó halálától számított öt év elteltével elévül. A Ptk. 326. § (2) bekezdése kimondja, hogy ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra, a 327. § (1) és (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is - , végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést, és az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülést megszakító eljárás jogerős befejezése után az elévülés újból megkezdődik.

A felperes néhai édesanyjának a hagyatéka a 2001. szeptember 22-én bekövetkezett halálával nyílt meg, és ebben az időpontban keletkezett a felperes kötelesrész iránti igénye is, amelyet az

említett időponttól számított öt éves elévülési időn belül, tehát 2006. szeptember 22. napjával bezárólag érvényesíthetett volna.

A 2004-ben előterjesztett keresetében a felperes elsődlegesen az általa és a néhai édesanyja által az alperesekkel kötött adásvételi szerződések színleltségének és ebből az okbóli semmisségének megállapítását, valamint az eredeti állapot helyreállítását és az alpereseknek az ingatlanok birtokba adására való kötelezését, másodlagosan pedig annak megállapítását kérte, hogy az alperesekkel kötött ajándékozási szerződésekkel átruházott ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának az ajándék visszakövetelése jogcímén történő megállapítását kérte arra való hivatkozással, hogy az ajándékozásra abban a feltevésben került sor, hogy ennek fejében az alperestől gondoskodásra számíthat, e feltevése azonban utóbb - az alperesek hibájából - végleg megghiúsult; kötelesrész iránti igényt azonban ekkor még másodlagosan sem terjesztett elő.

A vitás adásvételi szerződés semmisségét, és az adásvételi szerződéssel leplezett ajándékozási szerződés érvényes létrejöttét a jelen perben 2007. április 5-én kelt és a felperes részére 2007. április 10-én kézbesített jogerős közbenső ítélet állapította meg, majd a jogerős ítéletet az alperesek felülvizsgálati kérelme folytán eljárt Legfelsőbb Bíróság a 2008. február 12-én kelt és a felperes részére 2008. április 10-én kézbesített Pfv.VI.21.515/2007/4. számú közbenső ítéletével hatályában fenntartotta.

A felperes a kötelesrész iránti igényét is tartalmazó keresetváltoztatását csak ezt követően, 2008. május 8-án, tehát az igénye elévülése után nyújtotta be. Az elsődleges keresete jogerős közbenső ítélettel történő elbírálásának a hiánya ugyanis nem tekinthető olyan menthető oknak, amely a felperest a követelésének érvényesítésében akadályozta volna, ezért az az elévülés nyugvását sem eredményezhette, hiszen semmiféle jogi akadálya nem volt annak, hogy a kötelesrész iránti igényét az örökhagyó halála után nyomban, vagy legalább az adásvétellel leplezett ajándékozási szerződésre alapított ajándék visszakövetelése iránti másodlagos kereseti kérelmével egyidejűleg, 2004. évben érvényesítse.

A felperes ezzel ellentétes álláspontjának az elfogadása esetén sem lenne menthető oknak minősíthető az, hogy az igényét a jogerős közbenső ítélet meghozatalát követő egy éven belül annak ellenére sem terjesztette elő, hogy az igénye érvényesítésére nyitva álló öt éves elévülési idő már ezt megelőzően eltelt, hanem a keresetváltoztatását csak az alperesek felülvizsgálati kérelmének a Legfelsőbb Bíróság általi elbírálása után nyújtotta be.

4. A Ptk. 98. §-a szerint a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, a 99. §-a értelmében a tulajdonos jogosult a

dolgát használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, a 157. § (1) és (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti, és a haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonost a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él.

Jogszabálysértés nélkül foglalt állást az elsőfokú bíróság abban, hogy a felperesek (helyesen: az I. és II. rendű alperesek) által a lakóingatlanban ráépítéssel szerzett tulajdonjogra nyilvánvalóan nem terjedhet ki a felperes haszonélvezeti joga, az ingatlan egészére kiterjedő haszonélvezeti jog hiányában pedig a felperes az ingatlan egészének a birtokba adását jogszerűen nem igényelhetette.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának, a felek felülvizsgálati eljárással felmerült ezt meghaladó költségeinek, valamint a felek költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéknek a viseléséről.

Budapest, 2011. június 28.

a tanács elnöke, bíró, bíró.

A kiadmány hitelül: tisztviselő