

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Dibácsi Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I. rendű, a dr. Huszár Márk ügyvéd által képviselt II. rendű, és a dr. Papp Bálint ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen, nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. május 16. napján meghozott 20.P.26.253/2009/17. számú ítélete ellen, az I. rendű felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és azt azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az I. rendű felperes által az államnak fizetendő kereseti illeték összege 371.500 (háromszázhetvenegyezer-ötszáz) forint.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetük szerint elsődlegesen 2008. november 19-én a ..., belterület ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében tett, haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozatuk érvénytelenségének a megállapítását, a haszonélvezeti joguk visszajegyzését és a II-III. rendű alpereseket ennek túrésára kötelezését kérték. Másodlagos kereseti kérelmük az I. rendű alperesnek az I. rendű felperes részére 6.191.000 forintban, a II. rendű felperes részére pedig 4.128.000 forintban való marasztalására irányult a Ptk. 582. § (2) és (3) bekezdése alapján. Előadták, hogy az I. rendű alperes az I. rendű felperes fia, a II. rendű felperes unokája, akinek 1999. április 16-án eladták a ..., ... szám alatti ingatlant, oly módon, hogy a II. rendű felperes házastársával, dr. **B. J.-né**vel is közös holtig tartó haszonélvezeti jogukat fenntartották. Állították, hogy az I. rendű alperes a vételárat nem fizette meg, majd

2008 novemberében azzal vette őket rá a haszonélvezeti jogukról való lemondásra, hogy a tulajdonában álló ... Vagyonkezelő Zrt-be kívánja bevinni az ingatlant. A jogügylet alkalmával az I. rendű felperesnek azt ígérte, hogy 5.000.000 forintot fog fizetni, míg a II. rendű felperesnek azt, hogy haláláig biztosítani fogja lakhatását a **'B' város**, ... utcai lakásában. A nyilatkozatuk megtételét követően azonban az I. rendű alperes a pénz fizetésére vonatkozó ígéretét visszavonta, továbbá kiderült, hogy már 2008. november 1-jén eladta az ingatlant egy külföldi tulajdonú ingatlanforgalmazó cégnek, a II. rendű alperesnek. A nagyszülők lakhatását biztosító **'B' város**, ... ingatlant pedig 2009 februárjában értékesítette. Mindezek miatt a nyilatkozatuk megtételekor őket megtévesztette, illetve tévedésben tartotta. Előadták, hogy a nagyszülők között időközben a kapcsolat megromlott, a II. rendű felperes a házasság felbontását kezdeményezte és elköltözött az I. rendű felpereshez. Állították, hogy a jogügylet ingyenessége a joglemondó nyilatkozatok tartalma alapján megállapítható, ezért visszakövetelhetik a haszonélvezeti joguk Itv. 72. § (4) bekezdés a) pontja szerint megállapított értékét.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes vitatta, hogy pénzt ígért a haszonélvezeti jogról való lemondásért cserébe. A II. rendű alperessel együtt arra hivatkozott, hogy érvényes adásvételi szerződést kötöttek, utóbbi jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A II. rendű alperes álláspontja szerint nem volt szükség az adásvételi szerződéshez haszonélvezői hozzájárulásra. A felperesek minden feltétel nélkül lemondtak a haszonélvezeti jogukról és a földhivatali határozatot sem fellebbezték meg. A III. rendű alperes azzal érvelt, hogy a felperesek igényérvényesítése elkésett, mert a 2009. augusztus 31-ei, majd október 6-ai írásbeli megtámadásukat követően haladéktalanul nem fordultak a bírósághoz. Hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperessel kötött szerződés alapján megilleti jelzálogjog és vételi jog, és a vételi jog gyakorlását az ügyvezetése alatt álló Kft-nek átengedte, amely a vételi jogát gyakorolta.

A per folyamán a II. rendű felperes 2012. március 30-án elhunyt. A bíróság a II. rendű felperes tekintetében az eljárás félbeszakadását állapította meg, majd ezt követően meghozott ítéletével az I. rendű felperes keresetét elutasította. Rendelkezett továbbá az ingatlan tekintetében elrendelt perfeljegyzés törlése végett a földhivatal megkeresése felől.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az I. rendű felperes 2009. augusztus 31-én, a II. rendű felperes pedig október 6-án támadta meg a lemondó nyilatkozatát, amelyet követően 2009. november 13-án indítottak pert az I. rendű alperessel szemben. Igényérvényesítésük tehát nem késett el. A III. rendű alperessel szemben az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint az igény három éven belül előterjeszthető volt, ezért az elévülési kifogás nem volt alapos. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes elismerte, hogy a felperesek úgy tudták, másik céggel köt adásvételi szerződést. A II. rendű felperes nyilatkozata, személyes előadása és dr. **B. J.-né** rendőrségi tanúvallomása azonban cáfolta azt a felperesi állítást, hogy a vevő személyére tekintettel mondtak le haszonélvezeti jogukról. Erre nézve az okiratszerkesztő ügyvéd tanúként nem tett nyilatkozatot. Nem találta bizonyítottnak azt sem, hogy az

I. rendű alperes a haszonélvezeti jogról való lemondásért cserébe 5.000.000 forint megfizetését vállalta. Álláspontja szerint **F.-né** tanúvallomása erre a tényre vonatkozóan kétséget kizáró bizonyítéknak nem volt tekinthető, mert ő erről közvetve, az I. rendű felperestől szerzett tudomást. A becsatolt megállapodástervezetek pedig évekkel korábban készültek, azokat az I. rendű alperes nem írta alá, emellett az egyik tervezet szerint az ellenértékből 3.000.000 forintot már megfizetett. Álláspontja szerint tehát az I. rendű felperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes őt megtévesztette, ezért a nyilatkozatát sikerrel nem támadhatta meg. Megállapította, hogy a haszonélvezet vagyoni értékű jog, az arról ellenérték nélkül való lemondás esetében az I. rendű felperes részéről valóban ajándékozás történt. Azonban az I. rendű felperes nem jelölt meg olyan tényeket keresetében, amelyből arra lehetett volna következtetni, hogy az I. rendű alperes súlyos jogsértést követett el a sérelmére. A vevő eltérő személye ugyanis önmagában nem ad alapot a jogsértés megállapítására. Utalt arra, hogy a PK. 76. sz. Állásfoglalás szerint az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés megghiúsulása miatt az ajándék csak akkor követelhető vissza, hogyha az ajándékozás összes körülménye alapján az állapítható meg, hogy valamilyen lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította az ajándékozót az ajándékozásra, és a feltevés nélkül arra kétséget kizáróan nem került volna sor. Kifejtette, hogy álláspontja szerint az I. rendű felperes nem tudta bizonyítani, hogy bármilyen feltevással történt az ajándékozás, ezért mindezek miatt az ajándék visszakövetelésének jogcímén sem volt alapos a kereseti kérelme. Kifejtette, hogy dr. **B. J.-né** tanúkenti kihallgatását szükségtelennek tartotta, mert a tanú nem tudott az esetleges ellenértékről. A gyámhatósági iratok pedig újabb bizonyítékokat nem tartalmaznak a felperes előadása szerint, ezért azok beszerzését sem tartotta indokoltnak.

Az ítélettel szemben, annak a keresete szerinti megváltoztatása iránt az I. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a közvetlenség elvét, valamint a Pp. 3. § (6) bekezdésében, 174. § (1) bekezdésében és 176. § (1) bekezdésében foglaltakat, azzal, hogy dr. **B. J.-né**t személyesen tanúként nem hallgatta ki, és dr. **N. Sz.** ügyvédet sem kötelezte a birtokában lévő iratok csatolására. Álláspontja szerint a dr. **B. J.-né** által a házassági bontóperben részére küldött levél, a rendőrség előtt tett vallomásának, és az ahhoz tartozó kísérlévélnak az eltérő színvonala miatt alaposan feltehető, hogy utóbbit nem a tanú írta, vagy az általa elmondottak átfogalmazásra kerültek. Ez pedig a tanú kihallgatása révén tisztázható lett volna. Az aláírás körülményeinek tisztázása érdekében továbbá elengedhetetlenül szükség lett volna az ügyvédi tényvázlat és megbízási szerződés ismeretére is. Ugyanis nem derültek ki az ügyletek valódi céljai, és az sem, hogy a vevők fizettek-e és milyen összegű vételárat. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az eladáshoz való hozzájárulásra, valamint haszonélvezeti jogról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatok egymástól függetlenek. Így téves volt az a következtetése is, hogy nem volt feltétele a haszonélvezeti jogról való lemondásnak a ... **Vagyonkezelő** Zrt. részére történő eladás. Álláspontja szerint önmagában az a körülmény, hogy a nyilatkozatot megelőzően már aláírásra került más céggel egy adásvételi szerződés alátámasztja az I. rendű alperes részéről

történt megtévesztést. Hangsúlyozta, hogy a lemondó nyilatkozat másnapján az I. rendű alperes annak ellenére kötött jelzálogot alapító szerződést a III. rendű alperessel, hogy az ingatlant már korábban eladta. Mindezekből pedig az következik, hogy az alperes megszegve a felpereseknek tett ígéretét, haszonélvezettől mentesen kívánta az ingatlant különböző adósságainak törlesztésére felhasználni. Az ajándékozás körében arra hivatkozott, hogy a saját cégbe történő bevitelről, mint feltételről mindkét fél tudott, amely a ... **Vagykezelő Zrt.** részére történő értékesítéssel lehetetlenné vált, így az ajándékozás ezen feltétele véglegesen megghiúsult. Álláspontja szerint az I. rendű alperes előadása ellentmondásos volt, amelynek az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget és nem vette figyelembe a II. rendű felperesnek a bontóperben tett azon nyilatkozatát, amely alátámasztotta a haszonélvezeti jogról való lemondás feltételeit.

A II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet, amely az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Ellenkérelmében azt emelte ki, hogy jóhiszeműen, ellenérték fejében per, teher- és igénymentes vásárolta meg ingatlant, amelynek során nem szerzett tudomást az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti megállapodásról. Az ingatlan vételárát csak a tehermentesítést igazoló tulajdoni lap bemutatását követően fizette meg. Az I. rendű felperes maga úgy nyilatkozott, hogy dr. **B. J.-né** tőle nem tudott az 5.000.000 forint ígéretéről, ezért álláspontja szerint a tanú kihallgatását az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítélete nem terjedt ki a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre [Pp. 213. § (1) bekezdése], az eljárás ugyanis a II. rendű felperes vonatkozásában félbeszakadt. A haszonélvezeti jog a Ptk. 157. § (4) bekezdése folytán a jogosult élete végéig áll fenn, ezért a haszonélvezeti jog visszajegyzése és a II-III. rendű alperesek tűrésre kötelezése tekintetében a jogviszony természete a jogutódlást kizárja, de a másodlagos kereseti kérelem körében nincs akadálya, hogy a jogutód perbelépését, illetve perbe vonását követően (Pp. 61-62. §-a) az eljárás folytatódjék. Az ítéltábla erre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. § (2) bekezdése szerinti részítéletnek tekintette és ekként bírálta felül.

Az I. rendű felperes tekintetében az elsőfokú bíróság határozatát az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

Az I. rendű felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és - az ajándék visszakövetelésével kapcsolatban kifejtettek kivételével - alapvetően annak jogi indokaival is egyetértett.

Az ítéltábla elsődlegesen azt tartja szükségesnek rögzíteni, hogy az I. rendű felperes nem valamennyi, 2008. november 19-én tett nyilatkozatát, hanem azok közül csak a haszonélvezeti jogról való lemondását támadta. Kiemeli továbbá, hogy nem megszüntető szerződés, hanem egyoldalú nyilatkozat alapján került sor a

haszonélvezeti jog törlésére. Ennek alapvető jelentősége azonban csak a felperes ajándék visszakövetelése iránt támasztott másodlagos kereseti kérelme tekintetében volt, a megtámadásra alapított elsődleges igényének érvényesítését nem érintette. A Ptk. 199. §-a folytán ugyanis az egyoldalú nyilatkozatokra a szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók.

Az I. rendű felperes joglemondó nyilatkozatát a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdése alapján támadta meg. Azt állította, hogy az I. rendű alperes őt tévedésbe ejtette, illetve megtévesztette. Mindkét megtámadási okon alapuló igény eredményes érvényesítése érdekében a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján neki kellett bizonyítania, hogy tévedése lényeges körülmény tekintetében állt fenn.

A felperes három körülményt jelölt meg, amelyekre vonatkozóan tévedésben volt: a szerződéskötés időpontja, a vevő személye, és a lemondásért fizetendő ellenérték. A felsoroltak közül a szerződéskötés korábbi időpontja nem tekinthető a joglemondás szempontjából lényeges körülménynek, mert a Ptk. 157. § (3) bekezdése alapján a haszonélvezeti jog a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad. A korábban megkötött adásvételi szerződésben pedig a szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy hat hónap áll rendelkezésre az ingatlan tehermentesítésére. Az I. rendű felperes semmivel nem támasztotta alá, hogy az adásvételi szerződés korábbi megkötésének és tartalmának ismerete befolyásolta volna a joglemondó nyilatkozatának megtételében, így e tény tekintetében fennálló tévedést nem lehet lényegesnek tekinteni.

A vevő személye, illetve annak elnevezése a Ptk. 157. § (3) bekezdésére figyelemmel a haszonélvező szempontjából ugyancsak érdektelen körülmény. Az I. rendű felperes az elsőfokú eljárás során nem tett nyilatkozatot arra nézve, hogy a haszonélvezeti jogáról történő lemondását mennyiben befolyásolta, hogy a vevő olyan cég, amely a fia tulajdonában áll. A másodfokú tárgyaláson erre nézve előadott tény - az ingatlan fenntartási költségeinek elszámolhatósága - pedig már olyan új körülmény, amely a Pp. 235. § (1) bekezdésének korlátozása folytán nem volt figyelembe vehető.

Az I. rendű felperes tévedését arra is alapította, hogy a haszonélvezeti jogáról történő lemondásra az I. rendű alperesnek az az ígérete indította, hogy 5.000.000 forintot fog részére teljesíteni. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes értékelése alapján állapította meg, hogy az I. rendű felperes ellenérték fejében történt lemondása nem igazolt, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem bizonyított az sem, hogy az I. rendű alperes az ellenszolgáltatásra vonatkozó ígéretet tett volna. Az ítéletábra kiemeli, hogy a néhai II. rendű felperes erre nézve a bontóperben nyilatkozatot nem tett. Előadása szerint a lemondás célja az volt, hogy az I. rendű alperes könnyebben tudjon rendelkezni az ingatlannal. A 2009. szeptember 27-ei írásbeli nyilatkozata sem tartalmaz az I. rendű felperesnek ígért ellenszolgáltatásra vonatkozó előadást. Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy **F.-né** tanúvallomása pedig azért nem volt az ellenérték ígéretére nézve

kétséget kizáró bizonyítékként elfogadható, mert a tanú arról csak közvetve, az I. rendű felperestől értesült.

Az elsőfokú bíróság kihallgatta tanúként a lemondó nyilatkozatokat szerkesztő és ellenjegyző dr. **N. Sz. Z.** ügyvédet, aki a nyilatkozat keletkezésének körülményeire nézve vallomást tett. Az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés, és az ingatlannal kapcsolatos földhivatali iratok is rendelkezésre álltak az iratoknál, amelyekhez képest a jogvita elbírálásához az adásvétel létrejöttével és teljesítésével kapcsolatos további (ügyvédi) iratokra nem volt szükség. Az elsőfokú bíróság dr. **B. J.-né** tanúkénti kihallgatását a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján megalapozottan mellőzte, mert a felperesnek nem volt olyan tényállítása, amelyet a tanú igazolni tudott volna. Az ítéltábla - a II. rendű alperessel egyezően - kiemeli, hogy az I. rendű felperesnek az utolsó tárgyaláson tett előadása szerint édesanyja tőle nem tudott arról, hogy a fia öt millió forint megfizetését vállalta. Mindezekkel a kiegészítésekkel az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes elsődleges kereseti kérelmét megalapozottan utasította el.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a felperes másodlagos kereseti kérelme tekintetében kifejtett jogi álláspontjával egyáltalán nem értett egyet. A felperesek az ingatlanon fennállt haszonélvezeti joguk ellenértékét jelölték meg ajándékként. A felperes egyoldalú nyilatkozata alapján azonban ajándékozás nem jöhetett létre. A Ptk. 579. § (1) bekezdése szerinti az ajándékozás ugyanis szerződés, a létrejöttéhez az szükséges, hogy a felek megállapodjanak, az ajándékozó saját vagyona rovására a megajándékozottnak ingyenes vagyoni előnyt juttat. Az ajándékozási szerződés létrejöttéhez tehát az is szükséges, hogy az ajándékot a megajándékozott elfogadja. A lefolytatott bizonyítás alapján nem volt megállapítható, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes erre nézve a Ptk. 205. § (1) bekezdésének megfelelő kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatot tettek volna. Ennek ellentmondott az I. rendű felperesnek az az - ugyan bizonyítatlan - tényállítása, hogy a haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében mondott le. Az ajándékozási szerződés létrejöttének hiányában pedig az ajándék visszakövetelése Ptk. 582. §-ában szabályozott feltételeinek a fennállása sem volt vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes által fizetendő kereseti illeték mértékét tévesen, nem az Itv. 40. § (2) bekezdésének megfelelően állapította meg. Az ítéltábla ezért az elsőfokú ítéletet a le nem rótt illeték tekintetében helyesbítette, egyebekben azt a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a II. rendű alperes 100.000 forint és áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét.

Az I. rendű felperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2013. október 8.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor
bíró

A kiadmány hiteléül:
Hilcz Ádámné tisztviselő