

A Pécsi Ítéltábla a dr. Pintér Gyula ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Varga Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, a HM Igazgatási és Jogi Képviselő (képviselő címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű és a dr. Witzl Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen ajándék visszakövetelése iránt a Kaposvári Törvényszéken indított perében a 2013. július 10. napján kelt 21.P.21.032/2012/34. számú ítélet ellen az I. rendű alperes részéről 37. sorszám alatt benyújtott és 40. sorszám alatt indokolt, míg a III. rendű alperes részéről 36. sorszám alatt benyújtott és 41. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az I. és III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek az I. rendű alperes 90.000 (kilencvenezer) forint, a III. rendű alperes 30.000 (harmincezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak az - állami adóhatóság külön felhívására - 144.000 (száznegyvennégyezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az 1988. augusztus 4. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a I.-i 636/20 helyrajzi szám alatt felvett telekingatlant, amelyet a dr. B. M. közjegyző által 1995. november 13. napján közjegyzői okiratba foglalt ajándékozási szerződéssel az I. rendű alperesnek ajándékozott. Az ajándékozással egyidejűleg a telekingatlanra és a felépítendő ingatlanra fenntartotta holtig tartó haszonélvezeti jogát. Az ingatlanon

folytatott építkezéshez a felperes a műszaki bekerülési érték 32,9%-ával járult hozzá.

Az ingatlanba először a felperes költözött be, majd 2005. márciusában az I. rendű alperes gyermekeivel és élettársával, a III. rendű alperessel együtt. A felek kapcsolata az együttlakás során megromlott, és egymás sérelmére különböző jogsértéseket követtek el. A jogsértő magatartások sorában az I. és III. rendű alperesek magatartása megelőzte a felperes ugyanilyen magatartását. A Megyei Bíróság 8. sorszámú ítéletével megállapította, hogy az I. és III. rendű alperesek azzal, hogy a felperes hozzájárulása nélkül a felperesről kép- és hangfelvételt készítettek, megsértették a felperes személyhez fűződő jogát, amelytől az alpereseket eltiltotta, és kötelezte őket a kép- és hangfelvétel megsemmisítésére. A Pécsi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét 4. sorszámú ítéletével helybenhagyta. 2006. április 5. napján a III. rendű alperes a felperes sérelmére, míg 2007. július 3. napján és 2007. november 2. napján a felperes a III. rendű alperes sérelmére követett el könnyű testi sértést. A Városi Bíróság jogerős ítéletében mind a felperes, mind pedig a III. rendű alperes büntetőjogi felelősségét megállapította.

A felperes 2006. január 18. napján kelt levelében felszólította az I. és III. rendű alpereseket, hogy az ingatlant 2006. február 15. napjáig hagyják el, és annak birtokba bocsátásáig fizessenek meg részére havi 30.000 forint használati díjat. Az állandósult konfliktusok miatt a felperes az ingatlanból 2007. év végén elköltözött, azt azóta kizárólag az I. és III. rendű alperes használja, az I. rendű alperes gyermekeivel együtt.

A felperes keresetében az I. rendű alperes részére juttatott ajándékot visszakövetelte, és erre figyelemmel 70/100 tulajdoni illetőségének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, továbbá az ilyen módon létrejött közös tulajdon megszüntetését kérte.

A Megyei Bíróság 19. sorszámú részítéletével megállapította, hogy a felperes - a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelten - ajándék visszakövetelése címén megszerezte a I.-i 636/20 helyrajzi szám alatti ingatlan 17/100 tulajdoni illetőségét, így az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 83/100-ra módosult. Határozatának indokolása szerint az ingatlan ítélethozatalkori 13.600.000 forintos forgalmi értékéből a felperes anyagi hozzájárulásával létrejött érték 4.988.933 forint. A felperes az ajándékozással egyidejűleg haszonélvezeti jogát fenntartotta - az ajándékozási szerződés 1. és 8. pontja szerint mind a telekingatlanra, mind pedig a felépítményre - így ajándéknak csak a haszonélvezeti jog 2.720.000 forintos ellenértékének levonása után fennmaradó összeg, azaz 2.268.933 forint tekinthető.

A részítélet jogerőre emelkedését követően a felperes keresetét módosította, és kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. és III. rendű alpereseket az ingatlan birtokba bocsátására, továbbá 2007. november 1. napjától használati díj megfizetésére.

Az I. és III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperest - aki az ingatlanból önként elköltözött - a kizárólagos használat nem illeti meg, az általa korábban használt szoba pedig változatlanul rendelkezésére áll.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, és közös téves feltevésre, illetve megtévesztésre hivatkozással az ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Előadása szerint a felperes az ajándékozási szerződés megkötésekor azt a látszatot keltette, hogy az ingatlant közösen fogják használni, ennek ellenére kizárólagos használat iránt érvényesített igényt. Másodlagosan az ajándékot visszakövetelte, részben a III. rendű alperes sérelmére elkövetett könnyű testi sértésre hivatkozással, részben pedig arra tekintettel, hogy az a feltevés, amely szerint az ingatlanban együtt élnek, és a felperesről betegsége idején ott fog gondoskodni, véglegesen megghiúsult azáltal, hogy a felperes az ingatlan birtokba bocsátása iránt keresetet terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és III. rendű alpereseket, hogy a I.-i 636/20 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant ingóságaiktól kiürítve negyvenöt napon belül bocsássák a felperes birtokába, egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.495.293 forintot, és ennek 2010. szeptember 15. napjától járó késedelmi kamatát, továbbá 2013. augusztus 1. napjától az ingatlan birtokba bocsátásáig minden hónap 10. napjáig havi 24.000 forint használati díjat. A felperes keresetét ezt meghaladóan, míg az I. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasította, és rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről. Az I. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatosan kiemelte, hogy az ajándékozással egyidejűleg sor került a felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jog alapítására, amelyből következően az I. rendű alperes a birtoklás, használat és hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a felperes, mint haszonélvező e jogokkal nem kívánt élni. A szerződés megkötésekor a felek nem vitásan az ingatlan közös használatában állapodtak meg, a felperes azonban a haszonélvezeti joga alapján őt megillető kizárólagos használatról a véglegesség szándékával nem mondott le. Jogszályon alapult a felperesnek az ajándék visszakövetelése iránti igénye is, amelynek érvényesítése tárgyában lemondó nyilatkozatot ugyancsak nem tett. Ezen túlmenően mind a használati jog visszavonására, mind pedig az ajándék - sikeres - visszakövetelésére az I. és III. rendű alperesek jogsértő magatartása miatt került sor. Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes ajándék visszakövetelése iránti viszontkeresetét sem, ugyanis a haszonélvezeti jog alapítása nem ingyenesen történt. A jogerős részítélet alapján megállapította, hogy a felperest a perbeli ingatlan kizárólagos használatának joga részben tulajdonjoga, részben haszonélvezeti joga folytán megilleti, ezért kötelezte az I. és III. rendű alpereseket az ingatlan birtokba bocsátására, és a 2006. január 18. napján kelt felperesi levélben foglaltakra, valamint az I. és III. rendű alperesek birtokba adási kötelezettségének elmulasztására figyelemmel 2007. november 1. napjától használati díj megfizetésére. Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes 2007. végén az ingatlanból elköltözött, miután erre az I. és III. rendű alperesek jogsértő magatartása miatt került sor. Megítélése szerint azonban a használati díj

összegében annak is kifejezésre kell jutnia, hogy a felperes is követett el jogsértést az I. és III. rendű alperesek sérelmére, ezért a felperes nem az egész ingatlan, hanem annak csupán 2/3 része után tarthat igényt a használati díjra.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és III. rendű alperesek fellebbeztek. Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását, és viszontkeresetének teljesítését kérte. A fellebbezésben foglaltak szerint az ajándékozási szerződés megkötésekor nem gondolt arra, hogy a felperes haszonélvezeti joga ki fog terjedni a felépítményre is, és nem volt tudomása arról, hogy az együttes használat egyoldalú nyilatkozattal megszüntethető. A szerződést abban a feltevésben kötötték meg, hogy az ingatlant a felépítés után családostul közösen használják, és mint egyedüli gyermek édesanyját rászorultsága esetén az ingatlanban látja el. Tévedése tehát lényeges körülményre vonatkozott, és nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a jogszabály nem ismeretére nem hivatkozhat. Fenntartotta az ajándék visszakövetelése iránti viszontkeresetét is, állítva, hogy a haszonélvezet alapítása ingyenesen történt.

A III. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a felperes keresetének teljes elutasítását kérte. A fellebbezésben foglaltak szerint a perbeli ingatlant nem használja sem a felperes engedélyével, sem engedélye nélkül, így nincsen alapja annak, hogy a bíróság használati díj megfizetésére, illetve az ingatlan kiürítésére kötelezze.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes az 1995. november 13. napján kelt ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítását közös téves feltevésre [Ptk. 210.§-ának (3) bekezdése] és megtévesztésre [Ptk. 210.§-ának (4) bekezdése] hivatkozással kérte. Hangsúlyozta, hogy az ajándékozási szerződés megkötésekor mind ő, mind pedig a felperes abban a feltevésben voltak, hogy a szerződéskötéskor fennálló jó viszonyuk a jövőben is fennmarad, az ingatlant közösen használják, és a felperest betegsége esetén ebben az ingatlanban fogja gondozni (15. sorszámú előkészítő irat). A 2013. május 27. napján megtartott tárgyaláson a felperes részéről történt megtévesztésre is hivatkozott, aki - állítása szerint - bár azt a látszatot keltette, hogy az ingatlant közösen használják, utóbb az ajándék visszakövetelése iránt pert indított, és haszonélvezeti jogánál fogva az ingatlan kizárólagos használatára tart igényt.

A Ptk. 210.§-ának (3) bekezdése szerint, ha a felek a szerződéskötéskor ugyanabban a téves feltevésben voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja.

Míg a bírói gyakorlat szerint a Ptk. 210.§-ának (1) bekezdésében rögzített megtámadási okkal kapcsolatban a szerződést csak olyan ok miatt lehet megtámadni, amely már a szerződéskötés időpontjában fennállt (BH.1984.32), addig a Ptk. 210.§-ának (3) bekezdésére alapított megtámadás esetén a tévedés vonatkozhat a szerződéskötéskor fennállott tényre, de a jövőben várt körülményre is. Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy ha az a körülmény, amelyre a fél megtámadását alapítja, neki felróható okból hiúsult meg, a megtámadás eredményre nem vezethet. A felperest a közös használat megszüntetésére és a haszonélvezeti jogánál fogva őt megillető, kizárólagos jogosultságok gyakorlására az I. és III. rendű alperesek jogsértő, és az ajándék visszakövetelésére is alapot adó magatartása indította, melyből kifolyólag az I. rendű alperes az érvényesített megtámadási okra alappal nem hivatkozhat.

A megtévesztéssel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a felperes jogszabályban biztosított jogával élt, amikor az I. és III. rendű alperesek jogsértő magatartása miatt az ajándékot visszakövetelte, illetve az ingatlan kizárólagos használatára igényt formált, amely magatartása megtévesztésnek nem minősíthető.

Az I. rendű alperes fellebbezésében jogban való tévedésre [Ptk. 210.§-ának (2) bekezdése] is hivatkozott. Miután azonban ilyen megtámadási okot az elsőfokú eljárásban nem érvényesített, annak vizsgálatára a fellebbezési eljárásban már lehetőség nem volt.

Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a haszonélvezeti jog alapítása nem ingyenesen, hanem ellenérték fejében történt, ezért ajándékozási szerződés e körben nem jött létre, a felperes ajándékot nem kapott, az ajándék visszakövetelésének feltételei nem vizsgálhatók. Csak megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a felperes részéről elkövetett jogsértés előzménye az I. és III. rendű alperesek részéről elkövetett jogsértés volt, így a Ptk. 582.§-ának (2) bekezdésére alapított igény ez okból nem lehet alapos. A Ptk. 582.§-ának (3) bekezdésére alapított visszaköveteléssel kapcsolatban pedig utal a másodfokú bíróság a PK 76. számú állásfoglalás 5. pontjára, amely szerint nem követelhető vissza az ajándék, illetve nem követelhető az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés meghiúsulását az ajándékozó felróható magatartása okozta.

A szerződő felek az 1995. november 13. napján kelt ajándékozási szerződésben - a felperes javára alapított holtig tartó haszonélvezeti jog mellett - úgy rendelkeztek, hogy az ingatlant közösen birtokolják, húzzák hasznait, és viselik annak terheit. A bírói gyakorlat szerint azonban az a körülmény, hogy a haszonélvező a haszonélvezet gyakorlásával átmenetileg felhagy, vagy ha a tulajdonosnak akár csak részben is engedélyt ad a dolog használatára és birtoklására, nem jelenti egyben azt is, hogy haszonélvezeti jogának gyakorlásával felhagyott. A haszonélvezet tárgyának (vagy egy részének) használatra történt ideiglenes átengedése a haszonélvező jogát nem szünteti meg, ezért bármikor követelheti a haszonélvezet tárgyának birtokába és használatába történő visszaadását

(BH.1987.400). A felperes a 2006. január 18. napján kelt levelében felszólította az I. és III. rendű alpereseket, hogy legkésőbb 2006. február 15. napjáig az ingatlant hagyják el, ő maga 2007. november végén kizárólag az ingatlant továbbra is használó I. és III. rendű alperesek jogsértő magatartása miatt, az újabb konfliktusok megelőzése érdekében költözött el, így helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság az I. és III. rendű alpereseket az ingatlan birtokba bocsátására, és a felperes által fellebbezéssel nem támadott összegű használati díj megfizetésére.

Az I. rendű alperes fellebbezésének tartalmából, illetve jogi képviselőjének a 2013. május 27. napján megtartott tárgyaláson tett nyilatkozatából az állapítható meg, hogy az I. és III. rendű alperesek életközössége változatlanul fennáll, és a perbeli ingatlant jelenleg is birtokukban tartják. Mindezeken túl a peradatok szerint nem pusztán az I. rendű alperes, hanem a III. rendű alperes magatartása is hozzájárult ahhoz, hogy a felperes haszonélvezeti joga ellenére az ingatlant használni nem tudja, ezért nem volt alapos a III. rendű alperesnek a vele szemben előterjesztett kereset elutasítására irányuló fellebbezése.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. és III. rendű alperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelesek a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A III. rendű alperes teljes személyes költségmentes, ezért a költségmentesség engedélyezéséről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§-ának (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárási illeték megfizetésére nem kötelezhető. Az I. rendű alperes a költségek 50%-ára kiterjedő részleges személyes költségmentességben részesült, amelyre figyelemmel a fellebbezési eljárási illeték 50%-ának megfizetésére köteles a Kmr. 13.§-ának (3) és (7) bekezdése alapján, azzal, hogy a további fellebbezési eljárási illetéket a Kmr. 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2014. március 4.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró