

A Győri Ítélőtábla dr.Nemes Andrea Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., II.r. felpereseknek dr.Martinecz Gergely ügyvéd által képviselt alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt a Tatabányai Törvényszék 2013.évi február hó 4. napján kelt .P.21.326/2010/63. szám alatti ítélete ellen a felperesek részéről 64. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének az I.r. felperes és az alperes közötti 2009.április 24-én kelt megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

A másodfokú eljárás költségét az I-II.r. felperesek, mint egyetemlegesen jogosultak javára 200.000 (kettőszázezer) forintban, az alperes javára 200.000 (kettőszázezer) forintban állapítja meg.

E részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek 1995. június 14. napján 850.000 forintért lányuk az alperes részére társasházi lakást vásároltak, az alperes azonban sem az eladóval, se annak élettársával a szerződés aláírásakor nem találkozott.

2003. évben az I. r. felperes - 12 millió forint közalkalmazotti hitel felvételével - megvásárolta az alperes és házastársa lakásigényének kielégítése céljából a per tárgyát képező régi típusú családi házas, **Település 1...1** szám alatt található ingatlant. A hitel törlesztő részleteit az I. r felperes munkabéréből vonták, s ugyan tárgyalt arról az alperes és házastársa a felperesekkel, hogy a törlesztő-részleteket megtérítik a felpereseknek, erre azonban nem került sor.

A családi házas ingatlanba az alperes és házastársa ("A") költözött be. 2003. évben a meglévő tároló (garázs) funkciót betöltő építményrészt átalakították és garázs és fodorászület funkciót betöltő melléképületté bővítették, melyre a használatbavételi engedély 2003. november 13. napján került kiadásra.

2006. május 12. napján az alperes és volt házastársa 126,34 nm bővítmény építésére és gazdasági épület bontására kapott engedélyt. Az építkezés finanszírozása céljából az alperes 2007. április 18. napján 9 millió forintért értékesítette társasházi lakását és felvett az alperes, illetve házastársa 2 millió forint kölcsönt is.

Az építkezés folyamatában az alperes és házastársa, valamint a felperesek **megállapodtak abban, hogy a perbeli családi házas ingatlant két generációs ingatlanná bővítik**, részben a régi épület felújításával, másrészt az új lakóház felépítésével. Ennek érdekében a felperesek is értékesítették 9 millió forintért 2007. július 4. napján társasházi lakásukat és még az építkezés folyamán beköltöztek a családi házas ingatlan régi épületrészébe.

Az új épületrészre építettként használatbavételi engedélyt az alperes és házastársa kapott, majd házasságuk felbontását követően a használatbavételi engedély jogutódjává az alperes vált. Az alperes és házastársa 2008. június 17. napján **házastársi vagyonközösséget megszüntető megállapodást** kötött, melyben a fenti ingatlanon készült bővítmény bekerülési költségét 17 millió forintban határozták meg, **az alperes különvagyoni ráfordítását 14.800.000**, házastársa ráfordítását 1.300.000 forintban **jelölték meg**. Az alperes házastársát megillető rész ellenértékét 5 millió forintban állapították meg, melyet az alperes magához váltotta, a házastársi vagyonközösséget ezzel megszüntették. A megváltási árat az alperes részben saját forrásból, részben től kapott kölcsönből, harmadrészt a felperesektől kapott pénzből (2 millió Ft) egyenlítette ki.

A házasság felbontását követően az alperes szerelmi majd élettársi kapcsolatot létesített val. Az I. r felperes és az alperes **2009. április 24. napján megállapodást kötöttek, melyben rögzítették, hogy az alperes mint ráépítő az I.r felperes tulajdonát képező ingatlanon fodrászüzletet, gépkocsi tárolót és családi házat épített, melynek -osztott tulajdon formájában - önálló ingatlanként történő feltüntetéséhez az I.r felperes hozzájárult** azzal, hogy a telek és az azon meglévő régi lakóház továbbra is az ő kizárólagos tulajdonában marad. A megállapodásban az alperes vállalta, hogy a Település 1 Város Önkormányzattól az ingatlanfejlesztésre kapott 1 millió forint kölcsönt átviszi saját, új felépítményére.

A megállapodás szerinti felépítményeket az alperes az ingatlan-nyilvántartásba nem tudta önálló ingatlanként feltüntetni, kérelmét 2010. május 3. napján a földhivatal elutasította, mert - annak ellenére, hogy a támogatás 2009. decemberében az alperes és volt házastársa részéről visszafizetésre került -nem került sor **Település 1 Város Önkormányzata** teherlapi jogosult hozzájáruló nyilatkozatának csatolására.

A felperesek és az alperes kapcsolata időközben olyan mértékben megromlott, hogy az alperes 2010. májusában élettársához **"B"** hez költözött **"Település "2-be**. Ezt követően a felperesek elzárkóztak attól, hogy az alperes az ingatlanba beléphessen, ingóságait onnan elszállíthassa, emiatt 2010. június 4. napján az alperes a rendőrséget is kihívta, azonban ez sem vezetett eredményre.

2012. évben a korábban az alperes által lakott új ingatlanrészbe a felperesek másik gyermeke és annak családja költözött.

Felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság a Ptk. 582. §-a (3) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy az 1995. évben az alperes ingatlanvásárlásához adott 850.000 forint, a saját társasházi ingatlanuk értékesítéséből származó, de az alperesnek átadott 9 millió forint és az alperes házasságának felbontása kapcsán átadott 2 millió forint **ajándék helyébe lépő érték visszakövetése** címén megszerezték a fenti összegek felhasználásával az I. r. felperes tulajdonában álló, **Település 1 ...1. szám.** alatti ingatlanon felépített építmények tulajdonjogát.

Kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. r. felperes és az alperes között **2009. április 24. napján létrejött**, a fenti felépítmények tulajdonjogára vonatkozó **megállapodás** a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján **érvénytelen**. A megállapodás érvénytelensége keretében arra hivatkoztak, hogy amennyiben tisztában lettek volna azzal, hogy az alperes az általuk felvett 12 millió forint hitel törlesztését nem vállalja át, és időskorukra nem akar róluk gondoskodni, úgy a megállapodást az I. r. felperes nem írja alá. A tévedést kecesgtető magatartásával az alperes okozta, melyet 2010. június 4. napján ismertek fel, amikor az alperes elköltözött az ingatlanból.

Az ajándék visszakövetelése kapcsán arra hivatkoztak, hogy mindhárom ajándékozásra olyan feltevés alapján került sor, ami az alperes hibájából végleg megghiúsult. Az első ajándék feltétele a szülők gondozása volt. Az építkezéshez a 9 millió forintot azért adták az alperesnek, hogy közös háztartásban élve, vegye át tőlük az alperes és házastársa az érdekükben felvett hitel terheit, idős korukban legyen segítségükre, gondozza őket. A harmadik ajándék feltétele a korábbiakkal egyező volt.

Az alperes és új élettársa viselkedése miatt az együttélés teljes mértékben ellehetetlenült az alperes szembefordult velük. Emiatt az ajándék helyébe lépő értéként az alperes köteles a bővítés eredményeként létrejött - **település 1-i .../A és .../B. hrsz. alatt feltüntetendő** - építményeket a tulajdonukba adni. Az építkezés során az alperes részére 1995-ben vásárolt társasházi ingatlan értékesítéséből származó 9 millió forint, a saját társasházi ingatlanuk ezzel azonos vételára és a garázsuk értékesítéséből származó bevétel 2 millió forintra kiegészített összege került felhasználásra. Az építkezéshez rokonaik és ők maguk is jelentős mértékben saját munkával hozzájárultak, azt az alperes és volt férje csak kisebb részben finanszírozta saját jövedelméből.

Alperes a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az első ajándék, a társasházi lakás megvásárlásához 300.000 forintot ő biztosított, a különbözeti összeget sem feltétel közlése mellett biztosították az ügyletnek a felperesek. A felperesek saját társasházi lakásának értékesítéséből származó 9 millió forintos vételárból a családi ház bővítéséhez illetve a régi ház felújításához 5 millió forintot adtak át neki, 3 millió forintot a testvére kapott, 1 millió forintot a felperesek maguknál tartottak. Az építkezéshez (a bővítéshez és a régi ház átalakításához) szükséges anyagi eszközöket elsősorban ő és volt házastársa biztosította. Keresményük mellett 2 millió forint személyi kölcsönt is felvettek építőanyag vásárlásához, a rokoni segítség pedig nem csak a felpereseknek, hanem neki is szólt.

Hivatkozott arra is, hogy 2010. májusáig az I. r. felperes által a kereset tárgyát képező ingatlan megvásárlásához felvett 12 millió forintos közalkalmazotti hitel törlesztő részleteit megtérítette az I. r. felperesnek.

Az ingatlanból a felperesek magatartása miatt volt kénytelen elköltözni. Egyrészt mert nem fogadták el új élettársát, másrészt, mert gyermekét ellene akarták fordítani. Az I. r. felperes elköltötte 500.000 forintját, gyermekét volt férjével szövetkezve a háta mögött pszichológushoz vitte, majd a gyermekelhelyezés megváltoztatása iránt indított ellene pert a volt házastársával együtt.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000 forint illeték és az állam által előlegezett 196.050 forint szakértői díj az állam terhén marad. Egyetemlegesen kötelezte az I-II.r felperest az alperes javára 196.050 forint szakértői díj és 600.000 forint + Áfa ügyvédi munkadíj perköltség címén történő megfizetésére.

Határozata jogi indoklásában utalt arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság Pk.76-os számú állásfoglalása szerint az ajándék visszakövetelésénél az utóbb véglegesen megghiúsult feltevésnek lényeges körülményre kell vonatkoznia, és igazolni kell azt is, hogy feltevés nélkül az ajándékozásra kétséget kizáróan nem került volna sor és **e feltevést a bírói gyakorlat szerint a megajándékozott által kétséget kizáróan felismerhető módon ki is kell nyilvánítani** (BH.2008.149).

Álláspontja szerint a kereset szerinti első juttatáson, mint valódi ajándékon túlmenően a második és a harmadik pénzátadás ajándék jellegét a felperesek nem tudták igazolni, és egyik állított ajándék esetében sem tudták bizonyítani, hogy volt olyan feltevés, melyre figyelemmel ajándékoztak, és amely utóbb véglegesen megghiúsult s, amely nélkül az ajándékozásra nem került volna sor.

Az első ajándék kapcsán az alperes ugyan nem tudta igazolni, hogy a társasházi lakás megvásárlásához maga is hozzájárult, ugyanakkor a felperesek sem bizonyították, hogy az ajándékot azzal a feltevessel adták a gyermeküknek, hogy az majd idős korukra gondoskodik róluk. E körben azt értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az alperes 18. születésnapjára, meglepetésként vásárolták a felperesek a lakást, "C" eladó és élettársa "D" tanúk is azt adták elő, hogy ők az alperessel nem is tárgyaltak, a szerződés is külön került általa aláírásra.

A „meglepetés jelleg” miatt előzetes feltételekben kötöttük megállapodás nem lehetett, az alperes tagadásával szemben ennek tényét a felperesek kétséget kizáróan igazolni nem tudták. Utalt arra, hogy a feltétel létének igazolására meghallgatott tanúk ("E", "E"-né, "F", "F"-né) nem is voltak jelen az ajándékozásnál, a felperesek családi összejöveteleken utóbb tett nyilatkozatai pedig utólagos felperesi elvárásnak tekintendők, feltételtől függő ajándékozást nem igazolnak. Az alperes öccse "G" tanúvallomását nem fogadta el bizonyítékként a feltétel közlése tekintetében, utalva arra, hogy a az alperes testvére elfogulatlan tanúnak nem tekinthető, őt a felperesek befolyásolhatták s jelenleg az alperes és volt házastársa által épített új ingatlanban lakik.

Értékelte azt is, hogy a felperesek fiúgyermeküknek is lakást vásároltak, ugyanakkor feltehetően mindkét gyermeküktől ugyanazt az időskori tartást nem várták el. A Csjt. 60-61. §-a alapján a gyermeknek a szülő felé a tartási kötelezettsége az ajándékozás tényétől függetlenül is fennáll.

A második ajándék kapcsán rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy amikor a felperesek az alperes, valamint annak házastársa megállapodott a kétgenerációs építkezési módban, akkor az alperes és házastársa az új házrészt már lakhatóvá tette, tehát a felperesek lakásának értékesítését megelőzően is már jelentős építkezés történt.

Nem fogadta el bizonyítottnak, hogy a felperesek társasházi ingatlanának vételára, a teljes 9 millió forint befolyt az építkezésbe, mert az I. r felperes maga adta elő, hogy figyeltek

arra, hogy mindkét gyermek egyforma juttatásban részesüljön. Emellett azt az alperesi állítást, hogy 1 millió forintot a szülők maguknál tartottak megerősítette az alperes testvérének "G"-nek a tanúvallomása is. A felperesi hozzájárulás nemcsak az új ház építkezésére, hanem a régi házrészt érintő jelentős átalakítási munkákra is fordítódott, mely munkálat a felperesek érdekében történt, így az arra fordított összeg nem ingyenes juttatás. **Rámutatott, hogy az ingatlan kétgenerációssá való átalakításban való megállapodás csak azt jelentette, hogy a felek közös építkezésbe kezdtek, így a saját rész építéséhez felhasznált összeg ajándéknak nem tekinthető.**

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelése során emiatt - az alperesi elismeréssel összhangban - **csupán 5 millió forint átadását fogadta el azzal, hogy ez sem ajándék, hanem a közös építkezéssel átadott hozzájárulás volt.** Rámutatott, hogy az alperes által elismert 5 millió forintos hozzájárulás nem áll ellentétben az építési engedélyhez beadott költségvetéssel (14,5 millió forint) illetve a házastársi vagyonközösséget megszüntető szerződésben megjelölt 17 millió forint bekerülési költséggel.

Rámutatott, hogy a felperesek a második ajándék vonatkozásában annak ajándék jellegén túlmenően azt sem tudták igazolni, hogy a pénz átadását feltételtől tették volna függővé. Nem fogadta el az I. r felperes előadását, mely szerint a 9 millió forint azért került átadásra, mert úgyis az alperesé és házastársáé lesz a ház, ha a szülők lerobbannak és kifejezetten beszéltek arról, hogy nem hagyják őket magukra. A 2009. április 24. napján kelt megállapodásban ugyanis szóba sem került az, hogy az alperes tulajdonába kerülne az egész ingatlan, a felperesek által átadott összeg pedig saját részük értékét is emelte.

A harmadik ajándék - a házassági vagyonközösség megszüntetéséhez átadott összeg - kapcsán a felperesek egymásnak is ellentmondó nyilatkozata alapján az általuk átadott összeg ajándék jellegét, és mindkét ajándékozó nyilatkozata alapján az átadáskor közölt feltétel hiányát állapította meg. Rámutatott, hogy a felperesek azt sem tudták bizonyítani, hogy pontosan milyen összeg került átadásra. Az alperes ugyan az eljárás során részben eltérő nyilatkozatot tett e körben (kezdetben nem ismerte el, hogy pénzt kapott, majd 500.000 forint tekintetében elismerő nyilatkozatot tett), de az általa elismertet meghaladó összeg átadását a felperesek nem tudták igazolni.

Nem találta bizonyítottanak egyik állított ajándék esetében sem, hogy az ajándék visszakövetelésének oka fennáll. Álláspontja szerint a felek közötti viszony elsődlegesen amiatt romlott meg, mert az alperesnek és az I. r felperesnek anyagi vitája támadt, emellett az I. r felperes nem tudta elfogadni az alperes új élettársát, és azt, hogy az alperes a gyermekét saját elképzelései szerint maga kívánja nevelni. Az egyre rosszabbá váló viszonyban kölcsönös sértések következtek be és **a kapcsolat megromlását a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem róhatja fel az I. r. felperes az alperesnek és élettársának.** Értékelte, hogy az alperes a per folyamán is vállalta, hogy szüleiről is gondoskodik, ettől azonban a felperesek kategorikusan elzárkóztak.

A 2009. április 24-én kelt megállapodás érvénytelenségének megállapítására vonatkozó kereset tekintetében rámutatott, hogy e megállapodás hiányában a felek között közös tulajdon keletkezett volna. E megállapodással az építkezéssel érintett épületek tulajdonjogáról rendelkeztek a felek. A megállapodás azonban - szemben a kereseti állítással - nem terjedt ki a megtámadás egyik okaként megjelölt 12 millió forintos hitel átvállalására. Éppen ez eredményezett volna értékeltolódást a felek viszonylatában, hiszen

ez esetben az alperes nem csak az új felépítmények építési költségeit, hanem a régi lakóház és a telek vételárát árát is viselte volna, holott az utóbbiak az I.r felperes tulajdonában maradtak.

Miután az I. r felperes tulajdonjogát a megállapodásban fenntartotta az eredetileg megszerzett ingatlanra, így nem feltételezhette alappal, hogy az alperes átvállalja a hitelt. A tartozás átvállalása kapcsán meghallgatott tanúk ismeretei közvetettek voltak, a kötelezettség átvállalását nem igazolták.

Értékelte azt is, hogy az I. r felperes nem járult hozzá az okiratszerkesztő ügyvéd tanúkénti meghallgatásához sem, emiatt az érvénytelnségi ok fennállta tekintetében a tényállást nem lehetett tisztázni.

Az ítélet ellen annak keresetük szerinti megváltoztatása iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Kifogásolták az elsőfokú bíróság bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatos tevékenységét. Ennek kapcsán előadták, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet 8. oldala utolsó bekezdésében maga is rámutatott, hogy az alperes az eljárás során részben eltérő nyilatkozatokat tett, ennek ellenére az ő állításait, s nem az általuk felsorakoztatott tanúk vallomását fogadta el, az ajándékozás ténye, a feltevés ténye és a kapcsolat megromlásának oka tekintetében.

Az első ajándék kapcsán arra utaltak, hogy nem fogadta el a bíróság az alperes azon állítását sem, hogy maga is hozzájárult a társasházi lakás megvételéhez, s annak ellenére, hogy ezzel az alperes szavahihetősége megkérdőjeleződött elfogadta azt az alperesi állítást, hogy az ajándéknak nem volt feltétele. Álláspontjuk szerint az ügylet körülményei ellenére is megállapodhattak az alperessel előzetes feltételekben, melyről "A"-t az alperes későbbi házastársát is tájékoztatták. Érthetetlen az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy miért lenne életszerűtlen, hogy mindkét gyermeküktől ugyanazt a tartást várták el idős korukra. Az, hogy az első lakás vásárlásakor még fiatalabbak voltak, nem jelenti azt, hogy nem gondoltak már akkor öregkorukra.

"F"-né, "E"-né, "E" és "G", valamint "A" tanúk vallomása megerősítette, hogy az ajándékozás feltételhez volt kötött. "G" vallomásának kirekesztése törvénysértő, attól, hogy gyermekük együtt él velük, nem tekinthető elfogultnak. Azért költözött be az ingatlanba, mert az I. r. felperes a II. r. felperes munkája folytán sokat van egyedül.

Kiemelték, hogy a bírói gyakorlat szerint jelentős értékű ingatlan ajándékozása esetén akkor is okszerűen lehet következtetni arra, hogy saját rászorultsága esetén bizonyos támogatásra számítva ajándékozták az ingatlant, ha ezt a szerződés külön nem is tartalmazza (BH.1996/8/42.). Az elsőfokú bíróság által jelzett örömszerzést a szokásos mértékű ajándékokkal kívánják elérni az emberek, egy ingatlan ajándékozása nem ennek tekintendő.

A kapcsolatuk oly mértékben romlott meg az alperessel, melynek következtében nem várható el tőlük a felajánlott tartás elfogadása.

A második ajándék vonatkozásában annakösszecszerűségét (9 millió forint) és ajándék jellegét "A" tanúvallomásával megfelelően igazolták, az elsőfokú bíróság nem adta magyarázatát miért tekinti e tanút elfogultnak.

A feltétel és annak végleges megíiusulás is bizonyítást nyert, kapcsolatuk az alperes hibájából romlott meg, válása után ő fordult ellenük. Kifogásolták, hogy a kapcsolat megromlását a bíróság szinte kizárólagosan a felperesek terhére értékelte. Kölcsönös sértések nem kerültek a per során igazolásra, csak a sérelmükre elkövetett sértés, az alperes az intézkedő rendőr előtt a halálukat kívánta. Azt, hogy az I. r felperes pert kezdeményezett az unoka elhelyezésének megváltoztatása íránt tévesen értékelte a felperesek terhére az elsőfokú bíróság, ezzel csak a gyermek érdekeit kívánták védeni. A kapcsolat megromlásának okaira tanúk is nyilatkoztak, vallomásukat a törvényszék nem vette nem figyelembe. A kapcsolattartás jelenleg is heti egy telefonbeszélgetésre szorított az unokájukkal.

Nem az történt, amit a terhükre rótt az elsőfokú bíróság, hogy azt nem tudják elfogadni, hogy az alperesnek új élettársa van és saját elképzelései szerint kívánja nevelni gyermekét. A valóság az, hogy az alperes befolyása alá került, negatív irányba változott és emiatt fordult velük szembe.

Törvénysértően értékelte a terhükre az elsőfokú bíróság, hogy elutasítóan viselkedtek az alperes azon vállalása tekintetében, hogy a per ellenére is vállalta gondozásukat. Egyoldalúan értékelte a felajánlást, annak valóságtartalmát, hátterét nem vizsgálta. Az alperes évek óta nem beszél velük, nem keres velük kapcsolatot. A felajánlást azért nem fogadták el, mert az csak a pernek szólt, valós tartalma nincs.

A 2009. április 24-ei megállapodást a törvényszék nem tette vizsgálat tárgyává, érvénytelensége körében döntés nem született. Abból - különösen az ellentétes tanúvallomásokra is tekintettel - nem vonható le olyan következtetés, hogy az időskorú felperesek a nyugdíj előtt 12 millió forintos kölcsönt vesznek fel és eladják ingatlanukat, annak vételárát, befektetik a perbeli lakóházba, pusztán azért, hogy örömet szerezzenek az alperesnek. Az I. r felperes hitelfelvétele kizárólagosan technikai jellegű volt, mert ő részesült a köztisztviselői hitelben. Rámutattak, hogy a megállapodás az alperes előadása szerint is az volt, hogy a családi ház megvásárlásához felvett hitelt neki kell megfizetnie, ezt a törvényszék mégsem fogadta el.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Rámutatott, hogy helyes álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság mikor csupán az első kereset szerinti ajándékozási cselekményt fogadta el tényleges ajándéknak, s a tekintetben is, hogy egyetlen ajándékozás vonatkozásában sem nyilvánítottak ki lényeges körülményre vonatkozó feltevést a felperesek. Az építkezéskor átadott összeg ugyanis, az építkezéshez való hozzájárulásnak tekinthető, az új építésű ingatlanrész már azelőtt lakóható volt, hogy a felperesek a saját társasházi lakásukat értékesítették volna. A harmadik ajándék, az 500.000 forint tekintetében pedig nem közöltek a felperesek semmilyen feltételt.

Az utólag elhangzott felperesi elvárások nem bizonyítanak ajándékozásra indító feltevést, illet - "A" kivételével - a tanúk is csak az első ajándék tekintetében állítottak. "A" tanú pedig elfogult volt a vallomásának megtétele idején, gyermekük elhelyezése kapcsán perben állt vele. Testvére a második ajándék tekintetében sem tudott semmilyen feltételről. Értelmetlen is lenne ugyanazt a feltételt két vagy háromszori ajándékozás alkalmával állítani.

Nincs helye ajándék visszakövetelésnek akkor, ha az ajándékozót valamely lényeges körülményre vonatkozó feltevése mellett más ok is motiválta. Az állított második ajándék tekintetében volt ilyen motiváció, gyermekük lakhatását, önállósulását, jobb színvonalú életvitelét akarták biztosítani. Ha lett volna olyan feltevésük, hogy idős korukra gondozást várnak, ez csak egy további, de nem kizárólagos oka az ajándékozásnak. Az I. r felperes nyilatkozatából kiderült, hogy a kapcsolat megromlásának oka az, hogy jelenlegi élettársával kapcsolatot létesített. A felperesek azok akik elutasítják a gondozással kapcsolatos felajánlását, s jelenleg nem is szorulnak gondozásra.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

Az alperes által a 2009. április 26. napján kelt megállapodás alapján az osztott tulajdon bejegyzése iránt előterjesztett kérelmét a **Település 1-i** Körzeti Földhivatal elutasította. 2010. június 23. napján az alperes ismételt tulajdonjog bejegyzése és az építkezéssel érintett felépítmények önálló épületként történő nyilvántartásba vétele iránt terjesztett elő kérelmet. A **Település 1-i** Járási Hivatal Járási Földhivatala 38235/2/2012/2010. 06.23. számú határozatával az önálló épület nyilvántartása és tulajdonjog bejegyzése tárgyában folyamatban lévő eljárást - az I. r. felperes kérelme alapján - a jelen perre tekintettel felfüggesztette (Pf.5.sorszám alatti irat).

Az elsőfokú bíróság a 2009.április 24. napján létrejött megállapodás érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, döntése érdemben is helytálló. Az ajándék visszakövetelése iránti kereset tekintetében azonban - a rendelkezésre álló adatok alapján - tévesen állapította meg, hogy a kereset szerinti második pénzátadás nem minősül ajándéknak, s ne állnának fenn az ajándék visszakövetelésének Ptk. 582.§-ában írt feltételei.

A felperesek fellebbezése azonban annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság -részben az ajándék visszakövetelése fennállta tekintetében elfoglalt téves jogi álláspontja folytán - **nem vizsgálta a felperesi keresethez igazítottan az ajándék visszakövetelése iránti igény egyéb feltételeinek fennálltát, továbbá az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével nem tisztázta, hogy az ajándék visszakövetelése tekintetében mi a felperesek pontos keresete.** Emiatt az ajándék visszakövetelésére irányuló igény vonatkozásában az elsőfokú eljárás megismétlése szükséges.

I.

A 2009.április 24-én létrejött megállapodás érvénytelensége:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I.r. felperes által felvett 12.000.000 forint hitel és járulékai átvállalása nem képezte - annak megtámadására alapot adó

lényeges körülményként - a megállapodás aláírásának feltételét. Az elsőfokú bíróság által e körben kifejtetteket az ítéletábra mindenben osztja, azt megismételni nem kívánja.

Maga az I. r. felperes is elismerte, hogy a megállapodás megkötése során nem beszéltek arról, hogy az alperesnek e tartozást át kellene vállalnia (Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 21.326/2010/5. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal 3. bekezdés). Amennyiben a tartozás átvállalása a megállapodást érintő lényeges körülmény lett volna életszerűtlen az, hogy a jóval kisebb összegű 1.000.000 forint vissza nem térítendő támogatásra kitér a felek megállapodása, ugyanakkor a 12.000.000 forint és járulékai erejéig fennálló kölcsöntartozásra nem.

Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I.r. felperes az okiratszerkesztő ügyvéd "H" tanúkénti meghallgatásához nem járult hozzá és ezzel maga zárta ki a tényállás teljes körű tisztázását a megállapodás aláírásához vezető lényeges körülmények tekintetében.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a megállapodás Ptk.210.§./1/ bekezdése alapján történő megtámadása kapcsán a szerződéskötéskor fennálló valamely körülményben történő tévedés a releváns, a felek kapcsolatának utóbb bekövetkező végleges megromlása a megállapodás érvénytelenségét - a kereset szerinti érvénytelenségi okra tekintettel - nem alapozza meg.

II.

Az ajándék visszakövetelése iránti kereset:

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy az 1995. június 14. napján nyújtott 850.000 forint ajándék és a 2008. júniusában nyújtott további 2.000.000 forint összegű ajándék (azaz a három ajándékozási elem közül az első és a harmadik alkalommal nyújtott ajándék) tekintetében a fellebbezésben foglaltakkal szemben helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a peradatok azt támasztják alá ezen ajándékozáshoz nem kapcsolódott az ajándékozó részéről olyan feltevés, mely utóbb alapot adhat az ajándék visszakövetelésére.

Az első ajándék vonatkozásában az ajándékozás körülményei a döntőek, a felperesek „meglepetés jelleggel” vásároltak lakást az alperesnek, mely szituációhoz értelemszerűen nem kapcsolódhat az ajándék megajándékozott által történő elfogadását megelőzően az, hogy az ajándékozó bármilyen elvárást közölne a megajándékozottal.

A harmadik ajándék tekintetében pedig maga az I.r. felperes nyilatkozott akként, hogy a 2.000.000 forint átadása során nem került szóba még az sem, hogy az átadott összeg egyáltalán ajándék-e, így értelemszerűen kizárt, hogy az ajándékozó ehhez kapcsolódóan az ajándékozáshoz alapot adó feltevést közölt volna. (Elsőfokú eljárás 5.sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal 4. bekezdés) Azt pedig, hogy a harmadik ajándékhoz nem kapcsolódott az ajándékozó részéről feltevés, a II.r felperes nyilatkozata is alátámasztotta. (Elsőfokú eljárás 7.sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal utolsó bekezdés.) Ezzel összefüggésben eleve ellentmondó (bár később pontosított) nyilatkozatot tartalmaz a 2010. augusztus 9. napján kelt felperesi beadvány 6. és 7. pontja is.

A 2007. júliusában átadott, a kereset szerint 9.000.000 forint összegű második ajándék vonatkozásában azonban az ítélet tábla nem osztotta teljeskörűen az elsőfokú bíróság álláspontját.

A második ajándékozás tekintetében az elsőfokú bíróság arra alapítottnan utasította el a keresetet, hogy a felperesek a lakásuk értékesítéséből befolyt összeget nem ajándékként, hanem a használatba venni kívánt régi épületrész felújítására (az építkezéshez történő hozzájárulásként) adták át, így ajándékozásról nem is lehet szó, emellett a kereset elutasításának indokát képezte az is, hogy a felperesek nem igazolták sikerrel, hogy valamely olyan lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította őket az állított ajándékozásra, mely véglegesen meghiúsult.

A jelenleg rendelkezésre álló peradatokból az állapítható meg, hogy téves következtetéssel jutott az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy a második ajándékozás tárgyát képező összeg csak a közös építkezés felperesekre eső részét volt hivatott biztosítani.

A második ajándék vonatkozásában az alperes ugyan vitatta annak összegét - 5.000.000 forint átadását állítva - azonban annak részbeni ajándék jellegét maga is elismerte. Ellenkérelmében arra utalt, hogy ez az összeg nem kizárólag az új épületrészekre, hanem a régi épületrészre is fordítódott (elsőfokú eljárás 4. sorszám alatti előkészítő 1. oldal utolsó bekezdés, 2. oldal első bekezdés).

A második ajándék összegszerűsége tekintetében a rendelkezésre álló peradatok valóban nem igazolják azt, hogy - a felperesek állításának megfelelően - az ingatlanok értékesítéséből származó teljes 9.000.000 forint átadására sor került volna, 5.800.000,-Ft ajándék jelleggel történt átadása azonban bizonyított.

A felperesek másik gyermeke ("G") előadása szerint 1.000.000 forintot maguknál tartottak a szülők, s csak 8.000.000 forintot fektettek az építkezésbe. (elsőfokú eljárás 7. sorszám alatti jegyzőkönyv 7. bekezdés) Ugyanakkor a házastársi vagyontörséget megszüntető szerződés 2. pontjában az alperes és volt házastársa 14.800.000 forint alperesi különvagyont felhasználását rögzítette egyrészt a **Település 1, ...1** utcai lakás eladási ára, másrészt szülői ajándék címén. A **Település 1, ...1** utcai lakás eladási ára igazoltan 9.000.000 forint, így a különbözeti 5.800.000 forint tekintendő szülői ajándéknak. (1/F/18) Ugyanezeket az adatokat tartalmazza a házastársi vagyontörséget megszüntető szerződést megelőzően a házasság felbontása iránt előterjesztett alperesi keresetlevél is (1/F/21).

A fentiekre tekintettel 5.800.000 forint erejéig az építkezés során a felperesek részéről átadott pénzösszeg ajándék jellegét, (az új felépítmények építésére történő átadását és felhasználását) az alperes saját korábbi nyilatkozata igazolja.

Helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az építkezés során átadott összeg tekintetében a felperesek által állított egyik feltevés (a 12.000.000 forint és járulékai összegű hiteltartozás alperes általi átvállalása) a jelenlegi peradatok alapján nem igazolt. Maga az l.r. felperes nyilatkozott akként, hogy az ajándékozásnak a hitel átvállalásához nem volt köze (elsőfokú eljárás 5. sorszám alatti jegyzőkönyv 5. oldal 6. bekezdés).

Az azonban a felperesek kereseti előadásával összhangban életszerű és peradatokkal is igazolt, hogy az építkezés során történő ajándékozást a felperesek azon feltevése is motiválta, hogy a jövőben az alperessel közös háztartásban fognak élni és ebből értelemszerűen következik, hogy a későbbiekben számíthatnak az együttélés jellegéből fakadó közvetlen alperesi segítségre is. Értékelendő, hogy az építkezés során nyújtott ajándékozás során a felperesek saját önálló egzisztenciájukat is feladták, értékesítették az egyetlen jelentősebb értékű vagyontárgyukat (a lakóingatlanukat), melynek szükségszerű következménye volt a két család összeköltözése. A felperesek ezzel összefüggő előadását alátámasztotta "A" tanúvallomása is.

A PK. 76. sz. állásfoglalás I. pontja értelmében a Ptk. 582. §-nak (3) bekezdése szerint 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.

E rendelkezésből következően az ajándék visszakövetelésének, illetőleg az ajándék helyébe lépett érték követelésének két feltétele van. Az egyik az, hogy az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékozó az ajándékot adta, utóbb véglegesen megghiúsuljon, a másik pedig az, hogy a feltevés nélkül nem került volna sor az ajándékozásra.

Az igaz, hogy csak e két feltétel együttes megléte alapozza meg az ajándékozó jogát arra, hogy az ajándékot visszakövetelje, illetőleg követelje az ajándék helyébe lépett értéket, az azonban - szemben az alperesek érvelésével - nem kizáró ok, ha az ajándékozás kapcsán több feltevés is fennáll. Csupán annak a követelménynek kell teljesülnie ilyen esetben, hogy a visszakövetelésre alapot adó megghiúsult feltevés olyan súlyú legyen, hogy e feltevés nélkül nem került volna sor az ajándékozásra sem. Önmagában tehát az az ajándék visszakövetelésének nem akadály, hogy a fenti feltevést meghaladóan az ajándékozás egyúttal a felperesek gyermekének lakhatásának megoldását is célozta.

A konkrét esetben az ajándék visszakövetelése terén nem volt annak jelentősége, hogy melyik fél magatartására visszavezethető okból romlott meg az alperes és szülei kapcsolata, mely körülmény vezetett az ajándékozást motiváló feltevés megghiúsulásához (azaz az alperes elköltözéséhez és a szülő-gyermek viszony teljes megromlásához). Annyi ugyanis megállapítható már a rendelkezésre álló peradatokból is, hogy a kapcsolat megromlása nem kizárólag a felperesek magatartására volt visszavezethető. A mindkét peres fél oldalán megnyilvánuló felróható magatartás pedig önmagában nem kizáró oka az ajándék visszakövetelésének.

Az alperes elköltözése óta eltelt hosszabb idő és a felek kapcsolatának jelentős megromlása megfelelően valószínűsíti azt, hogy a felpereseket az ajándékozásra késztető feltevés (a közös együtt lakás és az alperes általi személyes gondoskodás) véglegesen megghiúsult, melyet nem helyettesít az alperes által ajánlat formában tett gondozásra irányuló ígéret.

Nem osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben sem, hogy a második ajándékozás kapcsán a felperesek az ajándékozásra alapot adó feltevést nem nyilvánították ki oly formában, hogy az a megajándékozott által is **kétséget kizáróan felismerhető legyen.** A szülő-gyermek kapcsolatra tekintettel életszerű, hogy a feltevés

kinyilvánítására nem írásban is rögzített formában kerül sor, és jellegénél fogva az érintetteken - az alperesen és házastársán valamint a felpereseken kívül - más a feltevés kinyilvánításánál nem volt jelen.

Ugyanakkor az ajándékozás egyedi körülményeiből (saját egzisztencia feladása, közös háztartás létrehozása) **az ajándékozót motiváló feltevés kiemelt hangoztatása nélkül is fel kellett ismernie az alperesnek azt, hogy az ajándékozás formájában megnyilvánuló szülői tehervállalást az együttlakás tartósságába és az ezeken alapuló előnyökbe vetett hit motiválja.** (BH.1996.424.)

Az eljárás jelen szakában azonban az ajándék visszakövetelése tárgyában érdemi döntés a fenti tények megállapíthatósága ellenére (közbenső ítélet szintjén) sem volt hozható. A pontosított kereset ugyanis az ajándék helyébe lépő visszakövetelt értéként az ingatlanon elvégzett beruházás eredményeként osztott tulajdon formájában létrejövő **település 1-i .../A és .../B.hrsz. alatti ingatlanokat** jelölte meg. (3.sz. irat)

Bár a földhivatal határozata szövegében nem utal arra, hogy csupán az osztott tulajdon létrehozásának alapját képező megállapodás érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetre utalással került az eljárás felfüggesztésre, a jogerős részítélet alapján várhatóan a földhivatali eljárás folytatásának akadálya nem lesz.

Az osztott tulajdon létrejötte nem csupán a felek szerződésének érvényességétől függő kérdés, hanem az ingatlan-nyilvántartási eljárás során vizsgálandó egyéb jogi és műszaki kérdések függvénye is, melyek tekintetében - függetlenül a perben beszerzett szakértői vélemény tartalmától - a közigazgatási hatóság önállóan jogosult dönten.

A felperesek keresete önellentmondó volt. Az osztott tulajdont megalapozó megállapodás érvénytelensége esetén a kereset szerinti (ugyancsak osztott tulajdont feltételező) formában az ajándék visszakövetelésére nem is kerülhetne sor.

A Pp.3.§./2/ bekezdése alapján azonban a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, azokat azonban nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

Helyes tartalma szerint értékelve a felperesek keresete arra irányult, hogy a visszakövetelt (visszakövetelhető) ajándék erejéig az annak helyébe lépő érték vonatkozásában a felperesek tulajdonszerzése kerüljön megállapításra.

Amennyiben az újonnan megvalósított felépítmények osztott tulajdonként nem kerülhetnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba abban az esetben - s jelenleg is ez az irányadó helyzet - az ajándék helyébe lépő érték - a Ptk.137.§./3/ bekezdése figyelembe vételével - az ingatlan egészéből, mint közös tulajdonból az alperest az építkezésre tekintettel megillető hányad.

A felperesi kereset emiatt csak akkor minősül kellően határozottnak, ha a felperesek megjelölik ajándék helyébe lépő értéként a közös tulajdonból az alperest megillető tulajdoni hányadot is. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta erre felhívni a felpereseket.

Az ajándék visszakövetelése tekintetében - kellően határozott kereseti kérelem hiányában - a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok és szakértői vélemények alapján - a jogkérdés terén fennálló részben eltérő jogi álláspontja ellenére - sem határozhatott, mert ezáltal egyrészt az eljárás egyfokúvá vált volna, másrészt jelenleg még az sem állapítható meg, hogy mi az az ajándék helyébe lépett érték, amivel szemben a kereset érvényesíthető.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a 2009. április 24. napján létrejött megállapodás érvénytelenségének megállapítására vonatkozó keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.252.§./2/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak mindenekelőtt a kereset fenti hiányosságait kell tisztáznia, majd a pontosított kereset alapján, - s annak tartalma függvényében az osztott tulajdon létrehozására irányuló földhivatali eljárás eredményének bevárásával -, szükség esetén a beszerzett szakértői vélemény kiegészítése mellett kell a keresetet ismételten érdemben elbírálnia.

A felek másodfokú költségeit a Pp.252.§./4/ bekezdése alapján az ítéltábla csupán megállapította. A PK. 154. számú állásfoglalásban és a 4/2009/XII.14./PK véleményben foglaltakra tekintettel - a kereset hiányos voltára is figyelemmel - a részítélettel elbírált kérdés tekintetében sem határozott a perköltség viseléséről.

ő, 2014.évi június hó 5. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró