

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kiss Lajos Sándor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Nemess Livia ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. Rózsahegyi Gabriella jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű és Pivarnyikné dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen, ajándék visszakövetelése iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. július 9. napján meghozott 63.P.23.826/2012/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, a II. és IV. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezi, hogy a **b.-i S.** utca 3.A számú alatti ingatlan 5/10 részére a IV. rendű alperes II.5. alatt bejegyzett tulajdonjogát töröljék és arra ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonjogát bejegyezzék.

Megkeresi a **B.** Földhivatalát, hogy a **b.-i S.** utca 3.A szám alatti ingatlan 5/10 részére II.5 alatt a IV. rendű alperes - a **T.** Kft.- tulajdonjogát törölje és jegyezze be arra ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes (felperes személyes adatai) tulajdonjogát.

Kötelezi a II. és IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 562.500 (Ötszázhatvankétezer-ötszáz) forint, továbbá a II. rendű alperes 15 napon belül külön fizessen a felperes részére 562.500 (Ötszázhatvankétezer-ötszáz) forint együttes első és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II és IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - egyetemlegesen 922.500 (Kilencszázhuszonkétezer-ötszáz) forint, továbbá II. rendű alperes külön 461.250 (Négyszázhatvanegyezer-kétszázötven) forint elsőfokú eljárási és fellebbezési illetéket, a további 461.250 (Négyszázhatvanegyezer-kétszázötven) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 64.000 (Hatvannégyezer) forint mérsékelt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A **b.-i S.** utca 3. A. szám alatti ingatlan (továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperes tulajdonát képezte, amelyben házastársával és gyermekeivel, az I-II. rendű alperesekkel lakott. 1980-ban a felperes a perbeli ingatlan 1/10 tulajdoni hányadát holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartásával az I. rendű alperesnek ajándékozta.

1989. december 11-én a felperes, valamint az I-II. rendű alperesek ajándékozási szerződést kötöttek. Az ajándékozási szerződéssel a felperes a perbeli ingatlan 4/10 részét az I. rendű alperesnek, 5/10 részét pedig a II. rendű alperesnek ajándékozta 20 évi időtartamra szóló haszonélvezeti joga kikötésével. A szerződés alapján az I-II. rendű alperesek javára tulajdonjog és annak terhére felperes részére kikötött haszonélvezeti jog bejegyzésre került. 2004 szeptemberében az I. rendű alperes a II. rendű alperes gyógykezelésének finanszírozása céljából kölcsönt vett fel a III. rendű alperestől, ennek biztosítására a perbeli ingatlanra a III. rendű alperes javára 21.922 CHF és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre.

Az 1989. december 11-én létrejött ajándékozási szerződésben a felperes javára 20 évre kikötött haszonélvezeti jog 2009. december 11-én járt volna le. A lejáratot megelőzően, 2009 februárjában a felperes kérte gyermekeitől, az I-II. rendű alperesektől a perbeli ingatlanra haszonélvezeti jogának meghosszabbítását, részére korlátlan haszonélvezeti jog biztosítását, és kilátásba helyezte, hogy ha nem tudnak megállapodni, az ajándékot visszaköveteli. A megállapodáshoz szükséges szerződésmódosítást az általa felkért ügyvéd elkészítette, és aláírásra megküldte, azt azonban az I-II. rendű alperesek szóbeli ígéretük ellenére nem írták alá.

A II. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonát képező 5/10 részét a 2009. március 27. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a IV. rendű alperesnek. A szerződés szerint a vételár 15.000.000 forint, amit a vevő készpénzben fizet meg átvételi elismervény ellenében az azt követő két banki munkanapon belül, amikor az eladó bemutatja a vevő részére az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, vagy a jogosult részére jogai gyakorlására kiküldött tértivevényeket. A szerződés 5. pontja szerint az eladó hozzájárult ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjog bejegyzési kérelme függőben tartásra kerüljön. A teljes vételár kifizetésével külön nyilatkozatban feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjog vétel jogcímén bejegyzést nyerjen. A bejegyzési engedélyt a szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi az ellenjegyző ügyvédnél, a letét vevő javára történő felszabadításának feltétele, hogy a teljes vételár az eladó részére megfizetésre és az ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön. Az adásvételi szerződést a felek ugyanezen a napon módosították. A módosítás szerint a vevő az eladó részére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5.000.000 forintot megfizet vételárelőleg jogcímén, melynek átvételét az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A fennmaradó 10.000.000 forint megfizetésének feltételei az előző szerződésben foglaltakkal egyezően került megfogalmazásra. Ezt követően 2009. május 12-én a felek az adásvételi szerződést ismételtelen módosították. Ebben rögzítették, hogy a perbeli ingatlanra perindítás tényének feljegyzése iránti kérelem került feljegyzésre. A felek előzetesen megállapodtak abban, hogy 2009. április 23. napján a vevő és az eladó közös bankszámlát nyitnak, közös rendelkezéssel, amelyen a vételárhátralékot (10.000.000 forint) lekötik a per jogerős elbírálásáig. E megállapodásukat a felek akként módosították, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladó részére 7.000.000 forintot, a fennmaradó 3.000.000 forintot (ami a haszonélvező esetleges holtig tartó haszonélvezetének az ellenértéke) a közös bankszámlán, közös rendelkezéssel a továbbiakban is lekötik a per jogerős elbírálásáig. A per jogerős befejezése után annak végeredményétől függően, amennyiben a vevő tehermentes tulajdonjogot tud szerezni a jelzálogjogot kivéve, a 3.000.000 forint vételárhátralék az eladót illeti. Amennyiben a vevő tehermentes tulajdonjogot nem tud szerezni, úgy a vételárhátralék összege a vevőnek visszajár.

A felperes a perben a keresetlevelet 2009. március 31. napján terjesztette elő. Módosított keresetében az I. rendű alperessel szemben ajándék visszakövetelése iránti igényt terjesztett elő a Ptk. 582. § (1) és (3) bekezdéseire alapítva.

Ennek alapján kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlanból az 1989. december 11-i szerződéssel ajándékozott 4/10 részét ajándék visszakövetelése jogcímén adja a felperes tulajdonába. A II. és IV. rendű alperesekkel szemben annak megállapítását kérte, hogy a közöttük 2009. március 27. napján a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés semmis, ezért a bíróság rendelje el a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlését, az azt megelőző állapot visszaállításaként a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését. Másodlagosan az I. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítását kérte, elsőként a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett az azt megelőző állapot visszaállításaként a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését, majd arra ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonjogának bejegyzését. Ha ez nem teljesíthető, a IV. rendű alperes arra való kötelezését kérte, hogy a II. rendű alperes részére adott ajándék helyébe lépő 15.000.000 forint erejéig tűrje a végrehajtást az ingatlanból. Mindezek mellett a felperes az alpereseket a perbeli ingatlanra tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére is kötelezze.

Keresete ténybeli alapjaként a felperes előadta, hogy egy vállalati jogásznak beszámolt tulajdonátruházási szándékáról, aki ajánlotta, hogy ha gyermekében megbízik, az ingatlant 20 évre kikötött hasznélvezeti joggal terhelten ajándékozza el, mert az akkori szabályok szerint ennek kikötése esetén nem kell illetéket fizetni. 1989-ben az ajándékozási szerződés megkötésekor az volt a kikötött feltétele, hogy gyermekei az ingatlant ő és házastársa életében nem idegeníthetik el, továbbá ő és házastársa részére halálukig biztosítják annak zavartalan használatát és hasznosításának jogát. Mivel a szerződés megkötésekor nagy volt a bizalom közöttük, az elidegenítési és terhelési tilalom nem került kikötésre. Állítása szerint a szerződés megkötésének az volt a további feltétele, hogy ha lejár a 20 éves hasznélvezeti jog, az meghosszabbításra kerül, holtig tartó hasznélvezet biztosításával, amit azonban az illetékkedvezmény miatt nem lehetett a szerződésbe foglalni. Mindezek mellett a felperes hivatkozása szerint abban a téves feltevésben ajándékozta gyermekeinek az ingatlant, hogy lakhatását soha nem fogják veszélyeztetni. A kikötéseket az ajándékozáskor egyértelműen közölte a megajándékozott gyermekeivel, akik azokat tudomásul vették és ígéretet tettek az elvárások teljesítésére. Ha az életszerű elvárásokat nem fogadták volna el, úgy az ajándékozásra nem került volna sor. A felperes az ajándék visszakövetelése iránti igényét az I-II. rendű alperesekkel szemben a Ptk. 582. § (1) és (3) bekezdésére alapította. Az 582. § (3) bekezdésére alapított igény tekintetében nyilatkozott az ajándékozás feltételeire, illetve az ezzel kapcsolatos feltevésekre. Mivel a szerződésben kikötött 20 éves időtartamra szóló hasznélvezeti jog meghosszabbítására vonatkozó megállapodást az I-II. rendű alperesek nem írták alá, a II. rendű alperes ingatlanilletőségét elidegenítette, azok a feltevések, amelyekre a felperes az ajándékozást alapította véglegesen meghiúsultak. A felperes csupán az ingatlan 1/10 részére rendelkezik hasznélvezeti joggal, ami nem biztosítja számára a teljes ingatlan zavartalan és ingyenes használatát, valamint hasznosításának jogát. A Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított visszakövetelés tekintetében előadta, hogy az ingatlan kizárólagos birtoklása és hasznosítása létfenntartása érdekében szükséges, figyelemmel arra, hogy beteg, életkorára és egészségi állapotára figyelemmel jelenlegi vagyoni helyzetében javulás nem várható. Havi kiadásai a 100.000 forintot meghaladják. Nyugdíja mellett az az állás, amiből még jövedelme származik bizonytalan, és hosszú távon nem nyújt biztonságot számára. Az ingatlanra tulajdonjogának visszajegyzése nélkül lakhatása nem biztosított, annak ellehetetlenülése esetén önerőből nem lenne képes lakhatását megoldani. Új lakóingatlant nem tudna vásárolni, ingatlan bérlése pedig túlzott terhet róna rá. Megítélése szerint az ajándék visszaadásával az I-II. rendű alperesek létfenntartása nem kerülne veszélybe.

A felperes a II. és IV. rendű alperesek között létrejött szerződés semmisségét a Ptk. 207. § (6) bekezdésére alapította. Megítélése szerint az általa részletesen kifejtett tények, a II. rendű alperes nyilatkozata egyértelműen arra utal, hogy a felek ügyleti akarata, nem az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, a szerződés színlelt volt, ami csak annak érdekében jött létre, hogy a felperesek az ingatlannal kapcsolatos ajándék visszakövetelési jogát csorbítsa, illetőleg a felperesi követelés fedezetét elvonja. Ha a szerződés nem semmis, akkor a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint hatálytalan a felperessel szemben, mivel az a felperes perben érvényesített követelésének kielégítési alapja elvonására irányult, ezért a IV. rendű alperes köteles tűrni, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni követelését - természetben vagy pénzben - ingatlanilletőségéből kielégíthesse.

Az I., II. és IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes védekezésében hangsúlyozta, hogy a felperest nem teszi az utcára, élete végéig biztosítja számára, hogy az ingatlanban lakhasson. A Ptk. 582. § (3) bekezdésére alapított visszakövetelés tekintetében kifejtette, miszerint az ajándékozás megkötésekor nem volt olyan feltevés, ami utóbb megghiúsult volna, és alapul szolgálhatna az ajándék visszakövetelésére. Vitatta, hogy az ajándékozás feltételhez volt kötve, és a szerződéskötést követően sem esett szó a család körében arról, hogy a felperes bármilyen feltételt kötött volna ki az ajándékozáskor. Amennyiben az ajándékozásra feltétellel került volna sor, akkor a felperesnek módjában lett volna az elidegenítési és terhelési tilalom kikötése. Az 582. § (1) bekezdésében írt visszakövetelési ok tekintetében előadta, hogy a felperes létfenntartási körülményeiben olyan változások nem következtek be, amelyek indokolnák az ajándék visszakövetelését. A felperesnek van nyugdíja, kiegészítő jövedelemmel is rendelkezik, és az ingatlan 1/10 részére holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn, továbbá soha nem volt elzárva attól, hogy az ingatlant hasznosítsa, sőt ebben az I. rendű alperes közreműködött akkor, amikor a felperes jelzést tett felé arra nézve, hogy a rezsit nem tudja fizetni.

A II. rendű alperes a Ptk. 582. § (3) bekezdése tekintetében előadta, hogy amikor a szerződést aláírták, nem kaptak tájékoztatást az ajándékozás feltételeiről, illetve azzal kapcsolatos feltevésről. Ha szülei bármit adtak számukra, az nem volt éreketlen, amit adtak azt utóbb visszavették. Mindezek mellett hivatkozása szerint a feltevés végleges megghiúsulása miatt a felperes visszakövetelési joga a szerződéskötés időpontjára figyelemmel elévült. Hangsúlyozta továbbá, hogy az ajándék visszakövetelésének időpontjában a részére adott ajándék már nem volt a tulajdonában, mert azt eladta. A Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított visszakövetelési ok tekintetében hivatkozott arra, hogy a felperes létfenntartása nem veszélyeztetett, nyugdíjjal és kiegészítő jövedelemmel is rendelkezik. A felperes maga nyilatkozott arra, hogyan támogatja unokáit, és korábban az ingatlan ingyenes használatát engedte bátyja unokájának is. Az ingatlan 5/10 részének értékesítésével a felperes lakhatása nem került veszélybe, mert a fennmaradó területen lakhatása biztosított, mivel az ingatlan 1/10 részére holtig tartó haszonélvezeti joga van. A II. rendű alperes állítása szerint az ajándék visszaadása létfenntartását veszélyeztetné. 2011-ben daganatos megbetegedést diagnosztizáltak nála, 2011. augusztus 23-án megoperálták, betegsége miatt a közeljövőben nem tud munkába állni. Munkánélküli járadékban nem részesül, és köteles a 2009-ben született kiskorú gyermekét eltartani, a lakhatását biztosító ingatlan törlesztőrésze havi 110-130.000 forint. Kiskorú gyermeke mellett egy nagykorú gyermeke is van, akinek ellátását havi szinten 20.000 forinttal segíti. Az ingatlan amelyben él, felesége különvagyon, azt 16.000.000 forintért vásárolták, és 13.500.000 forint hitel terheli. A IV. rendű alperessel kötött szerződés tekintetében előadta, hogy súlyos betegsége miatt végiggondolta az életét, és arra az elhatározásra jutott, hogy kimenti vagyonát azzal, hogy majd azt visszavásárolja és az ügyletet kvázi

kölcsönnek tekintette. Az ingatlan eladása kimondottan szándékában állt a per miatt.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, ha bejegyzett jelzálogjoga változatlanul fennmarad. Hangsúlyozta, hogy a zálogszerződés megkötése során jóhiszeműen, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva járt el.

A IV. rendű alperes védekezése szerint a szerződés semmissége, illetve annak fedezetelvonó jellege egyidejű érvényesítése az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 10. pontjában foglaltakra figyelemmel kizárt. A felperes által hivatkozott semmisségi ok tekintetében hivatkozott arra, hogy a színlelés akkor valósul meg, ha az akarathiány mindkét fél részéről tudatos volt. A II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés célja az ingatlan tulajdonjogának vételár ellenében történő átruházása, és nem a felperes jogainak kijátszása volt. Közöttük kölcsönszerződésre irányuló szándék nem merült fel. A IV. rendű alperes fő tevékenysége körébe tartozik ingatlanok adásvétele, a perbeli ingatlanilletőséget befektetési céllal vásárolta meg, és az volt a szándéka, hogy azt továbbértékesítse. A felperes által hivatkozott fedezetelvonás sem áll fenn, az ingatlant ugyanis ellenérték fejében szerezte meg, nem volt rosszhiszemű, a szerződés megkötésekor nem tudta, hogy a felperesnek követelése áll fenn a II. rendű alperessel szemben. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a felperesnek nem volt a II. rendű alperessel szemben bírósági úton kikényszeríthető követelése. Mindezek mellett álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy követelését a II. rendű alperes megmaradt vagyona terhére nem tudná eredményesen érvényesíteni. Hivatkozott továbbá a IV. rendű alperes arra is, hogy az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel a törlési kereset feltételei nem állnak fenn, mivel bejegyzett tulajdonjoga nem sérti a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlan 1/10 hányadára vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti jogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a **B. Földhivatalt**, hogy a perbeli, **b.-i S. utca 3. szám** alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperes 4/10 tulajdoni hányadban bejegyzett tulajdonjogát törölje, és arra a tulajdonjogot a felperes javára ajándék visszakövetelése jogcímén jegyezze be. Az I. és III. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a IV. rendű alperesnek 317.500 forint perköltséget. Az I. rendű alperest a felperes részére 317.500 forint perköltség, az állam javára pedig 255.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezte. További rendelkezés szerint a le nem rótt 645.000 forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság elsőként a felperesnek a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének és hatálytalanságának megállapítása körében előterjesztett keresetét vizsgálta. A felperes a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján érvénytelenségre, a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint pedig fedezetelvonásra hivatkozott, de kérelmei ténybeli alapját mindkét esetben a felperes követelésének kielégítési alapja elvonásában jelölte meg. A fedezetelvonásra alapítottan a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása nem kérhető. A bíróság a felperesnek a Ptk. 234. § (1) bekezdésén és jogi érdekeltiségén alapuló keresetösségi jogát nem vitatva, az érvénytelenségi keresetet a fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 10. pontjában foglaltakra is figyelemmel elutasította. A II. és IV. rendű alperesek nyilatkozatai, az adásvételi szerződés, továbbá **M.B.** és dr. **G.B.** tanúk vallomásai alapján mindössze az állapítható meg, miszerint a IV. rendű alperes tudta, hogy az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, valamint a II. rendű alperes és a felperes között rossz viszony alakult ki. A felperes - arra is

figyelemmel, hogy haszonélvezeti joga 2009 decemberében járt le - nem tudta bizonyítani, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a II. rendű alperessel szemben követelése állt fenn. Nem bizonyította azt sem, hogy a II. rendű alperes egyéb vagyona nem nyújt fedezetet követelésére. Az eljárás során mindvégig ennek ellenkezőjét bizonyította, azt, hogy a II. rendű alperes házastársi vagyongösség révén jelentős értékű ingatlanvagyonnal rendelkezik. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesnek a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának körében előterjesztett keresete is megalapozatlan, ezért azt elutasította.

Az ajándékozás ingyenes, kétoldalú jogügylet, amelynek létrejötté után a megajándékozott jogai is védelemben részesülnek, ezért meghatározott, lényeges, komoly és valós okoknak kell fennállniuk ahhoz, hogy az eredményes visszakövetelésre sor kerülhessen. Az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végleges megghiúsulása miatt csak akkor követelhető vissza az ajándék, ha az ajándékozás összes körülményére kiterjedő vizsgálódás alapján az állapítható meg, hogy valamely lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította az ajándékozót az ajándékozásra, és e feltevés nélkül az ajándékozásra kétséget kizáróan nem került volna sor (PK 76.). A feltevés ajándékozaskori fennállását illetően a bírói gyakorlat következetes abban, hogy az ajándék visszakövetelésére e jogcímen kizárólag akkor kerülhet sor, ha a visszakövetelés alapjául szolgáló feltevést az ajándékozó kifejezetten, vagy legalább a megajándékozott által kétséget kizáróan felismerhető módon kinyilvánította. A feltevés nem azonosítható az ajándékozó általános erkölcsi elvárásaival, továbbá az ajándékozó elképzelése vagy reménye nem adhat alapot az ajándék visszakövetelésére. A Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ajándékozás időpontjában feltétel vezérelte, amit kifejezetten az I-II. rendű alperesek tudomására hozott, és ezen feltétel véglegesen megghiúsult. A felperes az ajándékozás állítólagos feltételeiről az eljárás során maga is eltérően nyilatkozott. Feltételként jelölte meg, hogy gyermekei az ingatlant életében nem idegeníthetik el, annak zavartalan használatát és hasznosítását biztosítják részére, ha lejár a 20 éves haszonélvezeti jog, akkor az meghosszabbításra kerül, holtig tartó haszonélvezetet biztosítva számára, lakhatását gyermekei soha nem fogják veszélyeztetni, a tulajdonjog átruházása nem akadályozhatja őt abban, hogy az ingatlant élete végéig használja, hasznait szedje. Mindezek mellett úgy nyilatkozott, hogy gyermekei szóbeli ígéretet tettek arra, hogy az ingatlant amíg ő és férje él, nem értékesítik. Az eljárás során kihallgatott tanúk a felperestől hallottak az ajándékozás körülményeiről, és eltérően nyilatkoztak az ajándékozás állítólagos feltételeiről. A feltételek között eltérően említették az elidegenítés tilalmát, a lakhatás biztosítását, a haszonélvezeti jog meghosszabbítását. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes saját előadása és az eljárás során kihallgatott tanúk e körben tett eltérő nyilatkozataira figyelemmel nem tudta bizonyítani, hogy az elidegenítés tilalma, a haszonélvezeti jog holtig tartó biztosítása, vagy az ingatlan haláláig történő zavartalan használata feltevésével ajándékozta el ingatlanát, és azt sem, hogy az ajándékozás időpontjában milyen feltevésre alapította ajándékozását. Állította ugyan, de az eljárás során az alperesek tagadásával szemben nem bizonyította, hogy a szerződkötés alkalmával az ajándékozás feltételét a megajándékozottaknak kinyilvánította. Maga is akként nyilatkozott, hogy olyan nagy volt a bizalom a gyermekeiben, hogy a szerződés megkötésekor fel sem merült az elidegenítési és terhelési tilalom kérdése. Állította, hogy az ajándékozási szerződésbe bele lett foglalva, amit a családdal és a gyermekekkel megbeszéltek, a szerződés azonban nem tartalmaz rendelkezést arról, hogy a megajándékozottak az ingatlanrészeket nem idegeníthetik el, és kötelesek annak zavartalan használatát, hasznosítását szüleik részére biztosítani.

A felperes a tanúkkal nem tudta bizonyítani, hogy az ajándékozási szerződés megkötésekor megajándékozottak felé egyértelműen kinyilvánította az ajándékozás

feltételeit, illetve hogy az ajándékozásra olyan lényeges körülményre vonatkozó feltevés vezette, amely kikötés nélkül az ajándékozásra nem került volna sor, és azt a szerződés megkötésekor kifejezetten a megajándékozottak számára felismerhető módon kinyilvánított. Mindezek mellett utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy az I. rendű alperes esetében a felperes által hivatkozott feltételek nem tekinthetők véglegesen megghiúsultnak, mivel az I. rendű alperes ténylegesen biztosítja a felperes lakhatását, ingatlanrészét nem idegenítette el, illetve tulajdonosként a haszonélvezetet bármikor biztosíthatja. A kifejtett indokok alapján ezért az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperes Ptk. 582. § (3) bekezdésére alapított keresetét, ezért azt elutasította. A II. rendű alperes elévülési kifogásával összefüggésben rámutatott, hogy az elévülési idő a feltétel végleges megghiúsulásának időpontjában kezdődik, ezért a felperes keresete megalapozottsága esetén nem lett volna elévült.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított keresetet vizsgálta. Ezzel összefüggésben utalt arra, hogy a Kúria több közzétett határozatában kiemelte; fontos egyéni és társadalmi érdekek szólnak amellett, hogy a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításával megkötött szerződések alapján létrejött jogi helyzetek kellő indok nélkül és egyoldalúan ne kerüljenek felszámolásra. Ez vonatkozik az ajándékozási szerződésekre is. Ennek alapján jogi védelem illeti meg a megajándékozott érdekeit is, hogy bízhatson az ajándékozás véglegességében. A vagyoni, jövedelmi viszonyokban bekövetkező kedvezőtlen változás önmagában nem ad lehetőséget a visszakövetelésre. Arra alappal olyankor kerülhet sor, amikor már az ajándékozó létfenntartása veszélybe kerül. Az ajándékozó létfenntartásának veszélyeztetettsége jövedelmi és vagyoni viszonyai, havi megélhetési költségei, mindennapi szükségletei (lakhatási, élelmezési, közlekedési költségek) kielégítéséhez, a gyógykezeléséhez szükséges költségek alapján az általános értékviszonyokra is figyelemmel ítélték meg. Az ítélezési gyakorlat egységes abban a kérdésben, hogy a létfenntartás veszélyeztetettségét nem az ajándékozó pillanatnyi anyagi helyzete, egészségi állapota és ehhez igazodó szükséglete alapján kell megítélni. Azt is vizsgálni kell, hogy az ajándékozó életkorára, egészségi állapotára tekintettel, mennyiben szorul gondozásra, ápolásra, ez a szükséglete mennyiben tekinthető átmeneti jellegűnek vagy állandósultnak, esetleg egyre fokozódó mértékűnek. Ebből következően a jogvita elbírálásánál nem lehet döntő szempont az ajándékozó perindításkori testi, szellemi állapota, és az ehhez igazodó létfenntartási szükséglete, a bíróságnak a visszakövetelési igényről a perben feltárt bizonyítékok együttes mérlegelésével és értékelésével kell döntenie.

Az elsőfokú bíróság a felperes létfenntartásának veszélyeztetettsége kapcsán a következőkre volt figyelemmel: a felperes 76 éves, egyedül él, állapota jelenleg stabil, de korábban rákos megbetegedése volt. Magas vérnyomásban szenved, sérve és szívproblémája van. Szemműtétje volt, a jövőben másik szemét is operálni kell. Életkorára és diagnosztizált egészségügyi problémáira figyelemmel egészségügyi problémái fokozódó mértékűek, ezzel összefüggésben a gyógyszer és az egészségügyi ellátásra fordított kiadásainak növekedése várható. Jelenlegi nyugdíja 110.575 forint, és 59.780 forint munkabérrel rendelkezik. Nyugdíja mellett folytatott tevékenysége bizonytalan, az nyilatkozata szerint 2013 nyarán megszűnik. Ennek megszűnését követően a felperes korára, egészségügyi állapotára és munkaerő-piaci adatokra is figyelemmel a jövőben hosszútávon nem számolhat munkavégzésből származó jövedelemmel. Bevételeiből egyedül finanszírozza az ingatlan közüzemi számláit (havi 25.000 forint), az ingatlan biztosítási díját, valamint gyógyszerkiadásait (10.560 forint), és mindennapi megélhetési költségeit. Ingatlan tulajdonjoggal nem rendelkezik, a perbeli ingatlan 1/10 hányadán és egy **zs.-i** 400 négyszögöles zártkerti ingatlanon áll fenn holtig tartó haszonélvezeti joga, az utóbbin azonban lakhatásra alkalmas épület nincs. Fennálló haszonélvezeti joga lakhatását nem biztosítja. A kiadásai után fennmaradó bevétele nem teszi lehetővé számára, hogy lakás céljából ingatlant

béreljen. Jelenleg az ingatlan 9/10 tulajdoni hányadát jogcím nélkül használja, az ingatlanban való lakhatása, figyelemmel a IV. rendű alperes tulajdonszerzésére is, nem biztosított. Mindezeket a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint értékelve az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes lakhatása az ajándék tárgyának visszakövetelése nélkül nem biztosított, így létfenntartásához szükséges alapvető feltétel hiányzik, ezért létfenntartása veszélyeztetett.

A Legfelsőbb Bíróság PK 77. számú állásfoglalása alapján irányadó egységes ítélkezési gyakorlat szerint a létfenntartásra alapított visszakövetelési igény érvényesítése esetén a megajándékozott abban az esetben mentesülhet az ajándék visszaadásának kötelezettsége alól, ha az ajándékozó létfenntartását járadék vagy természetbeni tartás útján megfelelően biztosítja. Ebből következően a visszakövetelési igény megalapozatlansága csak ténylegesen teljesített, és a létfenntartáshoz szükséges arányos szolgáltatás nyújtása esetén állapítható meg. Sem az I., sem pedig a II. rendű alperes nem tett az eljárás során a felperes tartására irányuló szándéknyilatkozatot.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmében foglaltakra figyelemmel a bíróság vizsgálta az ajándék visszakövetelésének másik feltételét, a megajándékozottak létfenntartásának veszélyeztetettségét. Az I. rendű alperes körülményeinek vizsgálata során arra volt figyelemmel, hogy két ingatlan van a tulajdonában, lakhatása megoldott, havi jövedelme 120.000 forint, melyből finanszírozza közüzemi számláit, mindennapi megélhetését és fizet havi 55-60.000 forint havi törlesztőrészletet. Rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlan korábbi hasznosításából olyan rendszeres jövedelme nem származott, amelynek elmaradása létfenntartását befolyásolná. Erre tekintettel megállapította, hogy a felperesi kérelem teljesítése az I. rendű alperes létfenntartását nem veszélyezteti.

A II. rendű alperes szavahihetősége az eljárás során többször is megkérdőjeleződött. A felperes és az I. rendű alperes állításával szemben úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes által felvett - a visszafizetés biztosítékaként az ingatlant jelzálogjoggal megterhelő - kölcsönt nem az ő gyógykezelésére fordították. Házasságkötése időpontjával kapcsolatban is eltérő, pillanatnyi érdekeinek megfelelő nyilatkozatokat, míg a IV. rendű alperestől kapott vételár vonatkozásában önmagának ellentmondó logikátlan előadásokat tett. A jövedelmi és vagyoni viszonyai, valamint az ingatlan 5/10 tulajdoni hányadának értékesítéséből származó jövedelem meglétével kapcsolatban is ellentmondásosak voltak előadásai. Mindezekre tekintettel a bíróság a létfenntartása körében tett nyilatkozatait aggályosnak találta, ezért nem bizonyította, hogy az ajándék visszakövetelése létfenntartását veszélyeztetné.

Az ajándék visszakövetelésének további feltételeiről a Ptk. 582. § (4) bekezdése rendelkezik. Ezzel összefüggésben az ítélkezési gyakorlat egységes abban a kérdésben, hogy amennyiben a megajándékozott az ajándékot a visszakövetelés iránti igény előterjesztését követően annak ismeretében idegeníti el az általános szabályok szerint egyéb vagyonával is felel. A rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes a felperes ajándék visszakövetelésére irányuló igényének kinyilvánítása előterjesztése után kötött adásvételi szerződést a IV. rendű felperessel, ezért - bár az ajándék tárgya nincs a tulajdonában - az egyéb feltételek fennállása esetén az ajándék tőle is visszakövetelhető. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett, a Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított keresete megalapozott, ezért az I. rendű alperessel szemben a kereseti kérelemnek megfelelően határozott. A felperes a Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított keresetében azt kérte, hogy a bíróság törölje a II. rendű alperesnek az ingatlan 5/10 részére fennálló tulajdonjogát, és arra jegyeztesse be a felperes tulajdonjogát. Figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes nem tulajdonosa a perbeli ingatlannak a kereset megalapozatlan, ezért

azt a bíróság elutasította. Erre irányuló kereset hiányában a Ptk. 582. § (1) bekezdésén alapuló visszakövetelés feltételeinek fennállása ellenére a bíróságnak nem állt módjában az ajándék visszakövetelési igényének megfizetésére kötelezni a II. rendű alperest. A kereset tárgyában hozott döntés alapján az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes jogi képviselőjével felmerült munkadíj, valamint a felperest a IV. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére. A munkadíjak összegét - figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes az általa hivatkozott megbízási szerződést nem csatolta - a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, melynek összegét a 3. § (6) bekezdése alapján mérlegeléssel határozta meg. A mérlegelés során az előterjesztett beadványok számára és arra volt figyelemmel, hogy a képviselő mindössze két tárgyaláson volt jelen. A felperes a III. rendű alperessel szemben a perköltség tárgyában való határozathozatal mellőzését kérte, ezért a Pp. 78. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a bíróságnak e kérdésben nem kellett határoznia. A le nem rótt eljárási illeték vonatkozásában a bíróság az I. rendű alperest a vele szemben előterjesztett követelés arányában kötelezte az illeték megfizetésére, míg 645.000 forint eljárási illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott a felperes költségmentessége folytán.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes terjesztettek elő fellebbezést. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban fellebbezését visszavonta.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet II. és IV. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetét elutasító rendelkezés ellen irányult. A II. rendű alperessel szemben az ajándék visszakövetelési igénye érvényesíthetőségéhez kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva állapítsa meg, hogy a II. és IV. rendű alperesek között 2009. március 27-én a perbeli ingatlan ? részére kötött adásvételi szerződés semmis. Amennyiben erre nézve nincs elegendő bizonyíték és további bizonyítás szükséges, az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és utasítsa új eljárásra. Fellebbezésében a felperes részletesen ismertette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, és az egyes kérelmekkel kapcsolatos döntése indoklását. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor nem állapította meg a II. és IV. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés semmisségét. Indoklása szerint a IV. rendű alperes tudott arról, hogy a II. rendű alperes és a felperes között rossz viszony alakult ki, a tényállásból egyértelműen következik, hogy a IV. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor tudott a felperesi követelésről, amit a következő tények támasztanak alá:

Az adásvételi szerződést a II. és IV. rendű alperesek 2009. március 27-én kötötték meg, és még ugyanaznap módosították is. Az eredeti szerződésben az állt, hogy a IV. rendű alperes a teljes vételárat készpénzben kifizeti a II. rendű alperesnek, alaposan feltételezhető, hogy a II. rendű alperes ekkor közölte a IV. rendű alperessel, hogy a felperes pert fog indítani ajándék visszakövetelése iránt, ez indította a IV. rendű alperest arra, hogy a vételár egy részét visszatartsa, és a szerződést ennek megfelelően módosították. Ezen körülmények ismeretében vált olyan sürgőssé az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtása. Ebben a körben a IV. rendű alperes előadása szerint „természetes érdeke volt, hogy a földhivatal minél korábbi időpontban bejegyezze tulajdonjogát”, ami azonban nem életszerű. Jogi képviselők, - és mint ingatlanközvetítéssel foglalkozó szakcég - a IV. rendű alperes előtt is köztudott, hogy a földhivatalhoz hiányosan benyújtott bejegyzési kérelem hiánypótlási eljárást von maga után, ami a tulajdonjog bejegyzését késlelteti. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a IV. rendű alperes sietségének

magyarázatául elfogadta a tulajdonjog minél hamarabb történő bejegyzésére vonatkozó hivatkozást, és azt nem a rosszhiszemű eljárás megnyilvánulásaként értékelte, mert a IV. rendű alperes egyedüli célja az volt, hogy a bejegyzési kérelme megelőzze a felperes perfeljegyzési kérelmét. A tényállásból egyértelműen megállapítható, hogy a II. rendű alperes oly módon gyakorolta tulajdonosi jogait, és élt rendelkezési jogával, hogy joggal való visszaélést követett el. 2009 februárja óta tudta, hogy a felperes akár peres úton is élni fog az ajándék visszakövetelésének jogával. Erről a körülményről - ha máskor nem - legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásakor tájékoztatta a IV. rendű alperest. Ezért nem felel meg a valóságnak a IV. rendű alperesnek az az állítása, hogy a per ismeretében nem vásárolta volna meg az ingatlanhányadot. A perbeli ingatlan értékét a IV. rendű alperes is 40-50 millió forintban jelölte meg, melynek megfelel az alsó értéket figyelembe véve 20.000.000 forint, míg a felső érték alapján 25.000.000 forint. A IV. rendű alperes ezek 75-60%-áért, tehát jóval áron alul jutott az ingatlan felének tulajdonjogához. Ez a körülmény indokolta, hogy a IV. rendű alperes mindenképpen megvásárolja az ingatlant, mivel ahhoz lényegesen piaci ár alatt juthatott hozzá.

A Pp. 4. § (1) bekezdése szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, a Ptk. 234. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére ha a törvény kivételt nem tesz, bárki határidő nélkül hivatkozhat. A Ptk. 237. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy az érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani. A Legfelsőbb Bíróság számos eseti döntésében rámutatott arra, hogy a szerződéses szabadság, a szerződéskötési és a típuszabadság elvéből következően a felek szabadon dönthetnek abban, hogy kivel és milyen tartalmú szerződést kötnek, a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó rendelkezései - azok diszpozitív (szerződést pótló) jellege folytán - csak akkor és annyiban érvényesülnek, ha és amennyiben a felek másként nem rendelkeznek, feltéve, hogy jogszabály az eltérést nem tiltja (Ptk. 200. § (1) bekezdés). A cselekvési szabadságot biztosító magánautonómia viszont csak a jogszabályok keretei között érvényesülhet, hiszen a Ptk. kifejezetten tiltja azt, hogy a felek társadalmi és gazdasági rendeltetésükkel ellentétes érdekeket érvényesítsenek, és a szerződéseket ilyen érdekek szolgálatába állítsák. A vagyoni jogi hatás megvonása útján semmisnek nyilvánítja ezért az úgynevezett tilos szerződéseket, azokat amelyek tartalma kifejezetten sértik valamely jogszabály rendelkezését, amelyeket jogszabály megkerülésével kötöttek, vagy közérdekbe ütköző törekvéseket fejeznek ki. E körbe tartoznak többek között azok a szerződések is, amelyek tartalma, illetőleg a szerződéssel elérni kívánt eredmény nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. A jóerkölcs fogalma ugyan kétségtől elválasztja etikai tartalmat hordoz ugyan, az azonban valójában nem erkölcsi, hanem olyan jogi kategória, amely nem az egyének saját erkölcsi normáit, hanem a társadalom általános erkölcsi értékítéletét, illetőleg a magánautonómiának a társadalom általános erkölcsi felfogása által meghatározott korlátait, az erkölcsileg elvárható cselekvés „zsinórmértékét” fejezi ki. A felperes véleménye szerint ellentétes a társadalom általános erkölcsi felfogásával, hogy a megajándékozott az ajándékot az őt fizetési kötelezettségétől megkímélni szándékozó ajándékozó rovására, lakhatását veszélyeztetve továbbértékesíti, oly módon, hogy semmilyen formában nem gondoskodik az ajándékozó lakhatásáról. Vizsgálandó tehát a kérdés, jóerkölcsbe ütközik-e az olyan szerződés megkötése, amellyel egy idős beteg asszony feje fölül eladja a lakását, azt a lakást, amelyet valamikor, amikor erre a jogszabályok lehetőséget adtak, azért ajándékozta gyermekeinek, hogy megkímélje őket egy súlyos fizetési kötelezettségtől, nevezetten az öröklési illetéktől. A felperes álláspontja szerint a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik. A gyermek erkölcsi kötelessége szülőjéről gondoskodni, ami egyébként nemcsak erkölcsi, hanem a

magyar családjog szerint jogi kötelezettség is. Ez aligha valósulhat meg olyan magatartással, hogy a gyermek eladja szülője feje fölül a házat, mely magatartás a jóerkölcsbe ütközik.

Téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a felperesnek nem állt fenn követelése az I-II. rendű alperesekkel szemben, amikor 2009. március 27-én a II. és IV. rendű alperesek az adásvételi szerződést megkötötték. A felperes ekkor már elküldte az I-II. rendű alperesek részére azokat a szerződéstervezeteket, amelyek holtig tartó haszonélvezeti jogot biztosítottak volna számára a perbeli ingatlanra, és közölte velük, hogy amennyiben azt nem biztosítják számára, pert fog indítani ellenük az ajándék visszakövetelése iránt. Éppen ez a körülmény, a felperesi követelés indította a II. rendű alperest az adásvételi szerződés megkötésére. Sajnálatos módon mire ezt a követelést a felperes a bíróság előtt érvényesítette volna, a II. rendű alperes tudomással bírva a felperesi követelésről, az ingatlant elidegenítette.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet őt érintő rendelkezései helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Utalt arra, hogy a fellebbezés kizárólag az őt érintő ítéleti rendelkezést kifogásolja, és kéri annak megváltoztatását. A felperes a fellebbezésben az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, jóerkölcsbe hivatkozással kérte. A Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatukhoz kötve van. A bíróság a per folyamán olyan kérdésben, amelyre vonatkozóan a felek nem terjesztettek elő kereseti kérelmet, ellenkérelmet, viszontkeresetet, ideiglenes intézkedés iránti vagy más kérelmet, nem dönthet. Ha a fél által előadott tények a keresetet, vagy a viszontkeresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően minősítheti, kizárt azonban, hogy a bíróság a kereset alapjául megjelölt tények valótlanúsága vagy bizonyítatlansága esetén döntését más tényalap figyelembevételével, új jogcímen hozza meg. A megjelölt jogcímtől való eltérésre csak a kereseti tényalap azonossága esetén van jogi lehetőség. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4/a. pontja szerint a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie, a semmisség megállapíthatósága érdekében hivatalból bizonyítást nem folytathat le. A 4/b. pont szerint a semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható. A fellebbező fél által előadott új tény, vagy új bizonyíték figyelembevételével a semmisség akkor állapítható meg, ha fennállnak a Pp. 235. § (1) bekezdése szerinti feltételek. A felek szerződésének a keresetlevélben foglaltaktól eltérő jogi minősítése nem jelenti a kereseti kérelmen való túlterjeszkedést, erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll. A felperes fellebbezésében a keresetváltoztatás tilalmába ütköző módon, új jogcímen kéri a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását, állítva, hogy az a jóerkölcsbe ütközik. Az ítélet tábla a felperes fellebbezésében foglaltakat a Pp. 146. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján kizárólag a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény szerint vizsgálhatja.

Fellebbezésében a felperes a szerződés jóerkölcsbe ütközése tekintetében olyan valótlan tényeket állít, amelyek az elsőfokú eljárás során érintett jogcímekkel összefüggő tényelőadásában nem szerepelnek, melyekre nézve az elsőfokú eljárásban bizonyítás nem volt. Amennyiben az eljáró bíróság hivatalból észleli a semmisséget, úgy a bizonyítási kötelezettségről tájékoztatni kell a feleket. A másodfokú bíróság így még abban az esetben sem változtathatja meg az ítéletet,

ha semmisséget észlel, mert a bizonyítási kötelezettségre vonatkozó tájékoztatás hiánya, hatályon kívül helyezési ok. A II. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés nem ütközik jóerkölcsbe azon okból, hogy a felperes állítása szerint azzal a feltevessel ajándékozta tulajdoni hányadát a II. rendű alperesnek, hogy lakhatása teljes életében biztosított legyen. Ezt a feltevését a felperes nem tudta bizonyítani, ezért a IV. rendű alperes e körben a felperesi tényelődást vitatja. A szerződés fedezetelvonó jellegének esetleges bizonyítottsága esetén sem minősülne az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközőnek, ugyanis ahhoz a jogalkotó a relatív hatálytalanság jogkövetkezményét fűzi, ami egyéb tényállásbeli elemek hiányában kizárja a szerződés semmisségének megállapíthatóságát. A IV. rendű alperes az elsőfokú eljárás során következetesen vitatta az adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegét, mellyel szemben a felperes saját állítását bizonyítani nem tudta, sőt a tanúvallomások annak ellenkezőjét támasztották alá. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4/a. pontja alapján az ítéletábrának kizárólag a tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell és lehet hivatalból észlelnie. A fellebbviteli eljárás során érvényesülő keresetváltoztatás tilalmára tekintettel kizárólag a semmisségi ok hivatalból történő észlelésére van lehetőség, a felperes fellebbezésében foglaltakat mint kereseti petítumot értékelni nem lehet. A Ptk. 4. § (1) bekezdésében rögzítettek alapelvek nem érvénytelenségi okok, azok esetleges sérelme jogszabályba ütközésre hivatkozással sem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, legfeljebb a szerződésszegés következményei alkalmazhatók megsértésük esetén. A IV. rendű alperes a felperessel szerződéses jogviszonyban nem áll, így értelmezhetetlen a felperesnek a Ptk. 4. §-ára való hivatkozása. A IV. rendű alperes az elsőfokú eljárás során tett valamennyi nyilatkozatát fenntartja, nem volt tudomása a felperes II. rendű alperessel szemben fennálló igényéről. Az ingatlanilletőséget gazdasági tevékenysége körében továbbértékesítés, illetve egyéb hasznosítás céljából vásárolta meg, az átruházott tulajdoni hányad és az azt terhelő haszonélvezeti jognak megfelelő forgalmi ár meghatározásával. Az elsőfokú eljárásban hivatkozott 40-50.000.000 forint a teljes tehermentes ingatlanra vonatkozott. Egy haszonélvezeti joggal terhelt és egyébként is lakott ingatlan ? részének valós piaci értéke nem egyezik meg a teljes ingatlan értékének felével, mint ahogy azt a felperes fellebbezésében állítja. A IV. rendű alperes gazdasági tevékenysége folytán profitorientált ügyleteket köt, ami nem ütközik a jóerkölcs követelményébe, az, hogy a II. rendű alperes által felajánlott és kedvezőnek ítélt lehetőséget nem utasította vissza, nem jogellenes magatartás. A gyakorlatban előforduló földhivatali hiánypótlás tényével pedig érthetetlen, hogy a felperes milyen tényt kíván bizonyítani. A felperes saját maga is érzékelte az általa megjelölt új jogcím megalapozatlanságát, mert másodlagosan, további bizonyítás lefolytatása érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A felperes IV. rendű alperes ellenkérelmére tett észrevétele szerint fellebbezésében olyan új bizonyítékra vagy körülményre nem hivatkozott, ami ne lett volna ismert az elsőfokú eljárás során. Az elsőfokú eljárásban sem a felek, sem az elsőfokú bíróság nem észlelte, hogy az a szerződés, amellyel a megajándékozott gyermek ellehetetleníti az őt megajándékozó szülője lakhatását, a jóerkölcsbe ütközik. Ezt az elsőfokú bíróságnak hivatalból észlelnie kellett volna. A bírói gyakorlat szerint jóerkölcsbe ütközik az a szerződés, amelyet ugyan a jog nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH2000. 260., 6/2013. PJE határozat). A felperes álláspontja szerint a hivatkozott körülmények alapozzák meg a szerződés jóerkölcsbe ütközését, amik az elsőfokú eljárás során is ismertek voltak, és azok a tényállásból is kiderülnek. A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, és annak megállapításához külön eljárásra nincs

szükség. Mindezek mellett a felperes utalt a IV. rendű alperes által is hivatkozott PK vélemény 4/a. és 4/b. pontjaira.

A III. rendű alperes a másodfokú eljárásban előterjesztett beadványában előadta, hogy a perbeli ingatlan javára bejegyzett zálogjoggal biztosított kölcsönügyletből eredő tartozás visszafizetésre került, ennek következtében a javára bejegyzett jelzálogjogot törölték. Erre tekintettel perbenállásának kizárólagos oka megszűnt, ezért vele szemben a per megszüntetésének van helye.

A III. rendű alperes bejelentésére tekintettel a felperes vele szemben keresetétől elállt, mely alapján az ítéletábra a pert a felperes és a III. rendű alperes viszonyában jogerősen megszüntette.

A fellebbezés alapos.

A felperes az I-II. rendű alperesekkel szemben ajándék visszakövetelése iránti igényt érvényesített, melynek II. rendű alperessel szembeni teljesíthetőségéhez a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségére, illetve hatálytalanságára hivatkozással kérte a IV. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga törlését. Fellebbezésében az elsőfokú ítéletnek a II. és IV. rendű alperesek elleni keresete elutasító rendelkezését támadta, melynek indokolásában új semmisségi okra, a szerződés jóerkölcsbe ütközésére hivatkozással kérte a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, továbbá az általa kifejtettek alapján kifogásolta az elsőfokú bíróság hatálytalansággal kapcsolatos álláspontját is.

A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. a) pontja szerint, a bíróság a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához általában kötve van. A kereseti kérelemhez kötöttség azonban nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által megjelölt jogcímhez is kötve van, a fél kérelmének helyt adhat akkor is, ha azt az általa előadott tények más jogcímen is megalapozzák. Erre figyelemmel az eljárási szabályok alapján nem kizárt, hogy a fél fellebbezésében az elsőfokú eljárásban előadott tényekre alapítva, más jogcímen kérje az érvénytelenség megállapítását.

Téves a IV. rendű alperesnek az a hivatkozása, hogy a felperes a keresetváltoztatás tilalmába ütköző módon, új tényekre alapítva kéri új jogcímen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. A fellebbezés tartalmából kitűnően a felperes az általa megjelölt új semmisségi okot az elsőfokú eljárásban előadott, és a bizonyítási eljárás során felmerült tényekre, bizonyítékokra alapítja. Erre tekintettel a döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak, melyek alapján az ítéletábra érdemben vizsgálta a fellebbezésben hivatkozott új semmisségi ok megalapozottságát.

Jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlan minősíti.

Dr. **K.Z.** és **T.E.** tanúk vallomása szerint a felperestől és házastársától értesültek arról, hogy ingatlanukat azzal ajándékozták gyermekeiknek, hogy abban életük végéig lakhatnak. A belső családi viszonyokat ismerő **K.P.** és **K.P.-né** vallomásából kitűnően, a családi megállapodás szerint a szülők életük végéig használhatják az elajándékozott ingatlant. **K.P.** vallomása szerint neki 8-9 éve az I. rendű alperes kijelentette, hogy megállapodásuk alapján a felperes hasznélvezete meg lesz hosszabbítva, kb. öt éve pedig a perbeli ingatlanban dolgozva beszélgettek a II. rendű alperessel, aki azt mondta, hogy szándékában áll az eredeti egyezség betartása. A perbeli adatok szerint, előzetes szóbeli

egyeztetés után a felperes 2009 februárjában küldte meg az I-II. rendű alpereseknek haszonélvezeti joga „meghosszabbításához” a szerződést módosító okiratot, és kilátásba helyezte, hogy ha nem tudnak megegyezni, az ajándékot visszaköveteli. A II. rendű alperes ilyen előzmények után kötött 2009. március 27-én a tulajdonában álló részilletségre a IV. rendű alperessel adásvételi szerződést. Személyes előadásából kitűnően (17. sorszámú jegyzőkönyv), azért döntött úgy, hogy eladja tulajdoni hányadát – azzal, hogy azt vissza kívánja vásárolni –, mert nem akarta, hogy vagyona elveszzen, azt mindenképpen ki akarta vonni a perből. A IV. rendű alperes képviselőjével, **T.Z.**-vel elnevetgéltek a dolgot, a vételárhoz mindketten mondtak egy számot, végül 10.000.000 forintban maradtak (ami kvázi kölcsön volt), de a szerződésbe 15.000.000 milliót írtak, hogy az I. rendű alperes ne tudjon elővásárlási jogával élni. Mindezek alapján a szerződéskötéssel a II. rendű alperes szándéka az volt, hogy ingatlanilletsége átmenetileg kikerüljön tulajdonából, ezáltal arra a felperes ne tudjon igényt érvényesíteni, majd annak tulajdonjogát később, visszavásárlással szerzi vissza. Ez a II. rendű alperes részéről – különös figyelemmel az előzményekre, a II. rendű alperes és a felperes közeli hozzátartozói kapcsolatára is – az általános társadalmi megítélés szerint egyértelműen tisztességtelennek és elfogadhatatlannak minősül.

A másik szerződő fél, a IV. rendű alperes képviselőjeként az ügyletkötésnél eljáró **T.Z.** lényeges kérdésekben a II. rendű alperestől eltérően nyilatkozott. Ezek vonatkozásában **M.B.** tanú (a II. rendű alperes házastársa) vallomása a II. rendű alperes által előadottakat támasztotta alá. Vallomása szerint a IV. rendű alperes képviselőjével, **T.Z.**-vel, nem úgy tárgyaltak, mint egy idegennel, nevezett a családi viszonyokba is be volt avatva. Tudta, hogy a II. rendű alperes és a felperes között kibékíthetetlenül rossz a viszony és azt is, hogy nehéz anyagi helyzetben vannak. Tájékoztatták **T.Z.**-t arról, hogy a felperes haszonélvezetét meg akarja hosszabbítani, és lehet, hogy per lesz ezzel kapcsolatban, ezért is csökkentették jelentősen a vételárat, továbbá szóban elhangzott, hogy nyitva áll az ingatlanilletség visszavásárlásának lehetősége. A túl alacsony vételárat a szerződésben a II. rendű alperes kérésére módosították, mert nem akarta, hogy az I. rendű alperes tudjon elővásárlási jogával élni. Mindezek mellett **T.Z.** vallomása számos körülmény tekintetében nem életszerű, ami alappal teszi kétségesse az általa előadottak valóságát. Vallomása szerint vételi, hasznosítási szándéka volt az ingatlannal, ennek ellenére azt – az adásvételi szerződés tartalmával szemben – csak kívülről szemlélte meg, a tulajdonosok között a használattal kapcsolatos megállapodásról nem volt tudomása, e tekintetben elegendő volt számára II. rendű alperes szava, hogy az alsó rész az övé. Valós hasznosítási, továbbértékesítési szándék esetén az, hogy az ingatlant belülről a II. rendű alperes és a felperes rossz viszonya miatt nem tekintette meg, kirívóan ésszerűtlen.

Mindezek mellett lényeges körülmények tekintetében lényeges ellentmondások mutatkoznak. Az adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes ügyvédi letétbe helyezett, a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata felszabadításának feltétele a teljes vételár kifizetése. Dr. **G.B.** vallomása szerint a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata a 7.000.000 forint vételárrészlet kifizetésekor került kiadásra, amit a perbeli bizonyítékok cáfolnak. Az illetékes földhivatal által megküldött iratok szerint a II. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozata a hiányok pótlásával egyidejűleg, már 2009. április 26-án csatolásra került, mely alapján a IV. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezték. A IV. rendű alperes által csatolt igazolás szerint a 7 000.000 forintos vételárrészlet csak ezt követően, 2009. május 12-én került kifizetésre a II. rendű alperesnek. Emellett a 2009. május 12-i szerződésmódosítás tartalma, valamint dr. **G.B.** vallomása szerint e módosításra a jelen per miatt került sor, a felek a vitás haszonélvezeti jog értékét 3.000.000 forintban határozták meg. Ez nem lehet valós, mert a perben nem a felperes haszonélvezete volt vitás, keresete ajándék visszakövetelésére irányult.

A körülmények, a rendelkezésre álló bizonyítékok együttes értékelése alapján, okszerűen az a következtetés vonható le, hogy a IV. rendű alperes nevében eljáró **T.Z.**, a családi viszonyokba beavatottként a II. rendű alperessel, az őt ügyletre indító körülmények és az azzal elérni kívánt cél ismeretében kötött szerződést. Céljára figyelemmel a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés az általános társadalmi megítélés szerint egyértelműen tisztességtelen és elfogadhatatlan, ennél fogva nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, ezért a per elbírálásánál alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

Alaptalan a fellebbezési érvelés a fedezetelvonásra alapított érvénytelenségi ok tekintetében. Harmadik személy igénye kielégítési alapjának elvonása a szerződés érvényességét nem érinti, annak speciális jogkövetkezménye a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a szerződés e harmadik személlyel szembeni hatálytalansága. A perbeli esetben a hatálytalanság nem vizsgálható, mivel az előző megállapítás szerint a szerződés érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított ajándék visszakövetelési igénye mindkét megajándékozottal - I. és II. rendű alperesek - szemben alapos. Indokolásából kitűnően, ennek ellenére a II. rendű alperessel szemben az ajándék visszakövetelése iránti igényt azért utasította el, mert a felperes természetben kérte az ajándék visszaadását, ami a II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvényességére tekintettel nem teljesíthető. A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság hivatkozott, az ajándék visszakövetelése iránti igény jogalapját elbíráló megállapítását nem támadta, nem sérelmezte, a felperesi fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta. A II. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségére tekintettel a II. és IV. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségre a IV. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogát töröljék és arra ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonjogát bejegyezzék, melynek teljesítéséhez megkereste az illetékes földhivatalt. Pervesztességükre tekintettel a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket az együttes első- és másodfokú perköltség, valamint a felperes által le nem rótt - az I. rendű alperes kötelezettségét meghaladó - elsőfokú eljárási és fellebbezési illeték megfizetésére.

A perköltség és az illeték mértékének meghatározásánál az ítéltábla 23.000.000 forint pertárgyértéket vett alapul, melyből az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset értéke a keresetlevél alapján 8.000.000 forint. A felperes 2012. november 20. napján terjesztette ki a keresetet a IV. rendű alperesre, kérve a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, amely tekintetében a pertárgyérték a szerződésben kikötött vételárként 15.000.000 forint, ami egyben megfelel a II. rendű alperessel szemben előterjesztett ajándék visszakövetelés iránti igény értékével. A keresetkiterjesztés időpontjában a maximális kereseti illeték 1.500.000 forint volt. Ebből az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részében az I. rendű alperest 317.500 forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte, az ezt meghaladó elsőfokú eljárási és 1.200.000 forint fellebbezési illeték a II. és IV. rendű alpereseket terheli. Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége vonatkozásában a II. és IV. rendű alperesek egységes pertársak, ezért e tekintetben a perköltség és illeték fizetési kötelezettségük egyetemleges. Emellett a felperes önálló kereseti kérelme volt a II. rendű alperessel szemben az ajándék visszakövetelése, melyre első illeték egyedül terheli a II. rendű alperest. Mindezek alapján az ítéltábla az adásvételi szerződés tekintetében a II. és IV. rendű alpereseket egyetemlegesen, az ajándék visszakövetelése tekintetében önállóan a II. rendű

alperest kötelezte perköltségként az együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és a (4) bekezdés alapján határozta meg. Ugyanilyen elvek alapján osztotta meg a felek között az eljárási illetékeket és kötelezte őket annak megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint azzal, hogy a II. rendű alperes részleges, 50%-os költségmentessége folytán az őt terhelő illeték felét az állam viseli. Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes fellebbezését visszavonta, őt az ítéletábla erre tekintettel mérsékelt illeték megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2015. március 5.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.

a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelélül: Utasi Ferencné írnok