

A **P** Ítéltábla a Dékány Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Dékány Alexandra, fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Haszán Péter ügyvéd (fél címe) által képviselt **ifj. felperes neve** I. rendű és **II.rendű alperes neve** II. rendű (mindketten felperes címe szám alatti lakosok), valamint az Ékes Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Ékes Eduárd, fél címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és ajándék visszakövetelése iránt indított perében a **Pécsi** Törvényszék 2016. március 8. napján kelt 14.P.21.221/2012/92. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 93. sorszám alatt előterjesztett és Pf.VI.20.082/2016/5.szám alatt indokolt fellebbezés, valamint a felperes által Pf.VI.20.082/2016/8. számon benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a per főtárgya tekintetében azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy a **k 000** helyrajzi szám alatt felvett, **K A** tér 00. szám alatti lakóház és udvar megnevezésű ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában álló 4/5 tulajdoni illetőségéből 4/10 tulajdoni illetőséget, míg a II. rendű alperes tulajdonában álló 1/5 tulajdoni illetőségéből 1/10 tulajdoni illetőséget a felperes tulajdonába adja ajándék visszakövetelése jogcímén.

A III. rendű alperest a fentiek tûrésére kötelezi.

Az elsőfokú bíróság ítéletét az eljárási költségek viselésére vonatkozó részében részben megváltoztatja, és mellözi az I-II. rendű alpereseknek le nem rótt eljárási illetékben való marasztalását.

A másodfokú eljárásban felmerült költségét mindegyik fél maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. és II. rendű alperesek házastársak, 2002. évtől élnek életközösségben a **K, A** tér 00. szám alatti ingatlanban. Az ingatlan tulajdonosa felperes, az I. rendű alperes édesapja volt. 2002. június 19-én a felperes, mint eladó, valamint az I. és II. rendű alperesek, mint vevők adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az I. rendű alperes az ingatlan 4/5, míg a II. rendű alperes 1/5 tulajdoni illetőségét szerezte meg 12.000.000 forint vételár ellenében. A vételárhoz a III. rendű alperes 5.000.000 forint kölcsönt nyújtott, amelynek biztosítékeként az ingatlanra jelzálogjogot, valamint terhelési és elidegenítési tilalmat jegyeztek be.

A felperes és házastársa - az I. rendű alperes édesanyja -, valamint az I. és II. rendű alperesek között 2002. augusztus 28-án a perbeli ingatlanra vonatkozóan használati megállapodás jött létre, amelynek alapján a felperes és házastársa az ingatlan földszinti részét, míg az I. és II. rendű alperesek a tetőtérrel használták. 2003-2004 között az I. és II. rendű alperesek a tetőtérben felújítást végeztek, amely 3.750.000 forint forgalmi értéknövekedést eredményezett.

A felperes és házastársa, valamint az I. és II. rendű alperesek között a viszony fokozatosan megromlott, a 2008. augusztus 7. napján kelt levéllel az I. és II. rendű alperesek a használati megállapodást azonnali hatállyal felmondták. A felek között több hatósági és peres eljárás volt folyamatban. 2010. augusztus 23. napján a felperes házastársa birtokvédelmi kérelemmel fordult **K** Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjéhez arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes 2010. augusztus 18. napján az ingatlanhoz tartozó kiskapu zárját lehegesztette, és ezzel őt a közlekedésben akadályozta. A jegyző a 2010. szeptember 14. napján kelt .../2010. számú határozatával a birtokvédelmi kérelemnek helyt adott, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperes házastársának a kiskapun keresztüli zavartalan közlekedését biztosítsa. Az I. és II. rendű alperesek a **P** Járásbíróságon 2010. október 25. napján keresetet nyújtottak be a felperes házastársával szemben birtokvédelem tárgyában. A 14.P.24.644/2010/10. számon folyamatban lévő per tárgyalását a járásbíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. A felperes házastársa 2011. április 29. napján - korábban visszavont kérelmét megismételve - Pécs Megyei Jogú Város Gyámhivatalától a nagyszülői kapcsolattartás szabályozását kérte. A gyámhivatal a 2011. május 31. napján kelt 13-13/1897-6/2011. számú határozatával a kapcsolattartást szabályozta, majd a 2012. május 11. napján kelt 13-13/1442-13/2012. számú határozatával a felperes házastársát megillető kapcsolattartási jog szünetelését rendelte el.

A felek jövedelmi és vagyoni viszonyaival összefüggésben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes nyugellátása 2003-ban 38.306 forint, 2014-ben 72.605 forint volt, míg házastársa havi 60.000 és 70.000 forint közötti összegben részesül nyugellátásban. A lakhatással kapcsolatos kiadásuk havi 15.000 és 22.500 forint között változik, emellett évente kb. 120.000 forint értékben vásárolnak tűzifát. A felperes ingatlanvagyonnal, gépjárművel nem rendelkezik. A látását érintő súlyos fogyatékoságban szenved, amelyet az Országos Orvosszakértői Intézet II. fokú Orvosi Bizottsága 2002-ben állapított meg. 2003. év óta epilepszia betegsége van, 2010 novembere óta pszichiátriai gondozott, 2011-ben idegi hallásvesztését diagnosztizálták.

Az I. rendű alperes 2014-ben havi nettó 101.525 forint jövedelemmel rendelkezett, a II. rendű alperes havi nettó jövedelme ugyanekkor 98.250 forint volt. A II. rendű alperes tulajdonát képezte a **P**, **K** utca 00. szám alatti ingatlan, amelyet 2014-ben az első házasságából született nagykorú gyermekének ajándékozott. Az ingatlant 1995. óta haszonélvezeti jog terheli a II. rendű alperes édesanyja javára.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a közte és a I-II. rendű alperesek között 2002. június 19. napján létrejött adásvételi szerződés színlelt, az hozzátartozók közötti ajándékozási szerződést leplez. Egyidejűleg az ajándékot visszakövetelte, kérte tulajdonjogának visszajegyzését, és a III. rendű alperesnek mindezek türéseire kötelezését. Az ajándék visszakövetelése iránti keresetét arra alapította, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházását követően létfenntartása veszélybe került, az I-II. rendű alperesek sérelmére több ízben súlyos jogsértést követtek el, az együttélést lehetetlenné tevő zaklató magatartást tanúsítottak, melynek folytán az a feltevése is véglegesen megghiúsult, hogy róla és házastársáról betegségükben gondoskodnak.

A Pécs Ítéltábla a 2012. október 4. napján kelt Pf.VI.20.303/2012/6. számú jogerős részítéletével a **P** Törvényszék 2012. február 8. napján kelt 14.P.21.354/2010/22. számú ítéletét részben megváltoztatva azt állapította meg, hogy a **K**, **A** tér 00. szám alatti ingatlanra 2002. június 19. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, az ajándékozási szerződést leplez. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet az elsőfokú perköltségre is kiterjedő hatállyal hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és új határozat hozatalára utasította. A Kúria a 2014. február 11. napján kelt Pfv.VI.20.344/2013/7. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

Az I. és II. rendű alperesek elsődlegesen az igény elévülésére, másodlagosan annak alaptalanságára hivatkozással az ajándék visszakövetelése iránti kereset elutasítását kérték. Egyúttal viszontkeresetet terjesztettek elő az ingatlanban általuk végzett 11.479.114 forint értékű beruházás megtérítése iránt. A további 1.008.000 forint összegű viszontkereset tárgyában a **P** Törvényszék a pert 14.P.21.221/2012/92. számú végzésével megszüntette. A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, azzal a feltétellel, hogy a ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogait a tulajdonjog-változás nem érinti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a Baranya Megyei Kormányhivatal **P** Járási Földhivatalát annak érdekében, hogy a **k 000** helyrajzi számú ingatlanra a felperes 5/10 tulajdoni részzilletőségét ajándék visszakövetelése jogcímén jegyezze be, és az I. rendű alperes részzilletőségét 4/10, a II. rendű alperes részzilletőségét 1/10 hányadra módosítsa. A keresetet ezt meghaladóan, míg a viszontkeresetet teljes egészében elutasította, és az I. és II. rendű alpereseket kötelezte a perköltség, valamint a le nem rótt eljárási illeték megfizetésére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes követelése nem évült el, ugyanis az elévülési idő nem a szerződés megkötésekor, hanem az ajándék visszakövetelésére okot adó körülmény bekövetkezésekor kezdődik. A létfenntartás veszélyeztetettségével összefüggésben ez 2008. augusztus 7. napján állt be, amikor az ingatlanhasználatot az I. és II. rendű alperesek egyoldalúan felmondták, a súlyos jogsértésre, valamint az ajándékozásra vezető feltevés végleges meghíúsulására alapított igény esetében pedig az elévülés kezdőidőpontja a kerti kiskapu lezárása, 2010. augusztus 18. napja.

A létfenntartás veszélyeztetettsége körében az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak találta. Megállapította, hogy a felperes és házastársa az ingatlant a használati megállapodás I-II. rendű alperesek részéről történt azonnali hatályú felmondás következtében 2008. augusztus 7. napjától kezdődően jogcím nélkül használja, bármikor arra kényszerülhetnek, hogy a közel harminc évig otthonukként szolgáló lakást elhagyják. Vagyonuk nincsen, egészségi állapotuk az elmúlt tíz év alatt folyamatosan romlott, jövedelmükből lakhatásukat és ételmezésüket máshol megoldani nem tudnák. Ugyanakkor a használati megállapodás is azt támasztja alá, hogy a teljes ingatlanra nincs szükségük, eddig is csupán az alsó szintet használták, így az ingatlan 1/2 tulajdoni hányada is elegendő a felperes létfenntartásának biztosítására. Az ingatlan egészének felperesi tulajdonba adása ugyanakkor az I-II. rendű alperesek létfenntartását veszélyeztetné, mert saját és gyermekeik lakhatását más ingatlanban ők sem tudnák biztosítani. Az elsőfokú bíróság - annak ellenére, hogy az egy ingatlanban élő családtagok között a viszony kétségtelenül megromlott - olyan súlyos jogsértést nem talált bizonyítottnak, amely az ajándék visszakövetelésére okot adhatna. Hangsúlyozta, hogy önmagában a kellő tisztelet hiánya, a peres és hatósági eljárások megindítása nem ad alapot a súlyos jogsértés megállapítására. Nem találta alaposnak a felperes keresetét az ajándékozásra vezető feltevés végleges meghíúsulására figyelemmel sem, miután a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az ajándékozásra valamely lényeges, az I-II. rendű alperesek irányában kinyilvánított feltevés indította. Annak a kifejezésre nem juttatott elvárásnak a meghíúsulása, hogy a jövőben őt és házastársát az I. és II. rendű alperesek támogatni fogják, az igényt nem teszi alapossá. A

viszontkeresetet arra tekintettel utasította el, hogy a felek között osztatlan közös tulajdon jött létre, a felperes tényleges vagyoni előnyhöz nem jutott, ezért nincs megtérítendő gazdagodás.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. és II. rendű alperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérték, az elsőfokú perkölségben, és le nem rótt eljárási illetékben való marasztalásuk mellőzésével. Támadták az elsőfokú ítélet indokolását is, annak megállapítását kérve, hogy a felperes súlyos jogsértésre, illetve meghíusult feltevésre alapított ajándék visszakövetelése iránti keresete a követelés elévülésére figyelemmel is alaptalan. Ennek megalapozásaként arra hivatkoztak, hogy az ajándék visszakövetelése iránti igény 2002. június 19. napján, az adásvételi szerződés megkötésekor esedékessé vált, ezért a kereset 2011. február 15. napján történt előterjesztésekor az elévülés már bekövetkezett. Fellebbezésükben megismételték azt a korábbi hivatkozásukat, hogy 2002. június 19-én nem ajándékozási szerződést, hanem adásvételi szerződést kötöttek. A felperes visszakövetelési joga azonban a tulajdonjog ajándék jogcímén történő átruházása esetén sem teljesíthető, mert a felperes és házastársa vagyoni és jövedelmi viszonyai nem romlottak, koruk és egészségi állapotuk alapján gondoskodásra nem szorulnak, ezzel kapcsolatosan többletkiadásai nincsenek, lakhatásukat a **K, A** tér 00. szám alatti ingatlanban továbbra is biztosítják. Álláspontjuk szerint a felperes és házastársa vagyoni viszonyait nagyban befolyásolja a felperes felróható magatartása, így dohányzása, játékszenvedélye és alkoholfogyasztása. Sérrelmezték, hogy az elsőfokú bíróság többszöri kérésük ellenére elmulasztotta megkeresni a Nyugdíjfolyósító Igazgatóságot a felperes nyugellátásának közlése érdekében. A **P** Járásbíróságon folyamatban lévő perrel kapcsolatosan hangsúlyozták, hogy abban az eljárásban a felperes nem peres fél, az ingatlan birtokba bocsátása érdekében keresetet nem terjesztettek elő, és keresetüktől egyébként is elálltak. A felperes és házastársa lakhatása tehát megoldott, vagyis létfenntartásuk veszélyeztetettsége nem állapítható meg. A visszakövetelési jog eredményes érvényesítését álláspontjuk szerint az is kizárja, hogy az ajándék tárgyának visszaszolgáltatása esetén saját létfenntartásuk kerülne veszélybe. Hivatkoztak ezzel kapcsolatosan arra, hogy egy főre jutó jövedelmük kisebb a felperesi család jövedelménél, mert változatlanul fizetik a felvett kölcsön törlesztőrészeit, két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodnak, a II. rendű felperes nagykorú gyermeke jövedelemmel nem rendelkezik, ingatlanvagyonuk elvesztése esetén lakóhelyük nem lenne biztosított, az ingatlannal kapcsolatos anyagi és személyes ráfordításaik pedig elenyészlenek. Fellebbezésükben vitatták az igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértői véleménynek az értéknövekedésre vonatkozó egyes megállapításait is.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és keresetének maradéktalan teljesítését kérte az elsőfokú eljárásban érvényesített valamennyi, a visszakövetelésre alapot adó körülmény megvalósulására tekintettel. Állította, hogy létfenntartása érdekében szüksége van az alpereseknek ajándékba adott ingatlan egészére, mert nyugdíja csekély összegű, betegsége miatt szükségessé válhat ápoló igénybe vétele, ebből a célból esetlegesen másik gyermekének az ingatlanban való elhelyezése. Ezzel szemben az I-II. rendű alperesek lakhatása a per során a II. rendű alperes által a gyermekének ajándékozott ingatlanban biztosítható. Kifogásolta, hogy a sérelmére elkövetett súlyos jogsértéseknél az elsőfokú bíróság a családi kapcsolatok minőségét nem értékelte, csupán a jogsértés súlyát, és azt **Pné B D** tanúvallomása ellenére is kisebb jelentőségűnek ítélte. Előadta, hogy a felek között az elsőfokú ítélet meghozatalát követően is rendőri intézkedést igénylő konfliktus alakult ki, amelynek igazolására kérte beszerezni a ... Rendőrkapitányság Kertvárosi Rendőrőrsének ...-1/2016/Ált. ügyszámon iktatott iratait. **Pné B D** és a felperes házastársának tanúvallomása alapján álláspontja szerint az is megállapítható, hogy az ajándékozási iratokban a feltevésben került sor, hogy amennyiben saját és házastársa egészségi állapota megromlik, úgy az I-II. rendű alperesek gondoskodni fognak róluk, amely feltevés a

kiéleződött helyzet miatt nyilvánvalóan megghiúsult. Ezen túlmenően egészségi állapotukból már az ajándékozáskor levonható volt az a következtetés, hogy a beteg szülőkről az I. és II. rendű alpereseknek kell gondoskodniuk.

A III. rendű alperes a csatlakozó fellebbezés teljesítését nem ellenezte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai érintetlenül hagyása mellett.

A fellebbezés a per fő tárgyát érintően alaptalan, egyebekben részben alapos, a csatlakozó fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság az alábbiakkal egészíti ki:

Az I. rendű alperes a **K, A** tér 00. szám alatti ingatlan kiskapujának lezárásával zavarta a felperes házastársának birtoklását (**K** Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének 2010. szeptember 14. napján kelt .../2010. számú határozata).

Az I-II. rendű alperesek jelenleg is két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodnak (az I. rendű alperes személyes előadása).

2016. augusztus 23-án az I. rendű alperes a felperes házastársa által bezárt, az alperesi lakrész megközelítését is szolgáló bejáratú ajtón erőszakkal hatolt be. A felperes házastársának bejelentésére kiérkező rendőrök a családtagok közötti konfliktust tulajdonjogi vitának minősítették (P Rendőrkapitányság Kertvárosi Rendőrőrs ...-1/2016. számú jelentése, az I. rendű alperes másodfokú tárgyaláson tett személyes előadása, illetve ...né tanú vallomása).

A másodfokú bíróság a tényállás fenti kiegészítése mellett is helyesnek találta az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéseket, és a per fő tárgyát érintően érdemi döntésével is egyetértett.

Az I-II. rendű alpereseknek az a fellebbezési hivatkozása, hogy a perbeli szerződés ténylegesen adásvételi szerződés, a per jelenlegi szakaszában már nem vizsgálható. A **P** Ítéletábra Pf.VI.20.303/2012/6. számú - a Kúria Pf.VI.20.344/2013/7. számú határozatával hatályában fenntartott - részítéletével megállapította, hogy a 2002. június 19. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, az ajándékozási szerződést leplez, amely ítéleti megállapítás a Pp.229.§ (1) bekezdése értelmében a továbbiakban már nem vitatható.

A jogvita elbírálásakor tehát abból kellett kiindulni, hogy 2002. június 19. napján a felperes - az I. rendű alperes édesapja - gyermekének és gyermeke házastársának, az I. és II. rendű alpereseknek ajándékozta a **K, A** tér 00. szám alatti ingatlant, az I. rendű alperesnek 4/5, míg a II. rendű alperesnek 1/5 részben. Az ajándék pedig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban 1959. évi Ptk.) 582.§-ában meghatározott esetekben, az ott írt feltételekkel visszakövetelhető.

Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek elévülési kifogásával kapcsolatban, hogy az ajándék visszakövetelése iránti igény szempontjából az elévülési idő akkor kezdődik, amikor az ajándék visszakövetelésének indoka bekövetkezett. Ezt az időpontot az egyes kereseti követelések esetén külön-külön kell vizsgálni az 1959. évi Ptk.326.§-ának (1) bekezdéséből következően (BH2003.153.). Alaptalan ezért az I. és II. rendű alpereseknek a 2002. június 19-ei szerződéskötési időpontra, mint az elévülés kezdetére való hivatkozása.

A felperes ajándék visszakövetelése iránti keresete elsődlegesen az 1959. évi Ptk.582.§-ának (1) bekezdésén alapult. Eszerint a még meglévő ajándékot az ajándékozó visszakövetelheti annyiban, amennyiben arra létfenntartása érdekében szüksége van, és az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását nem veszélyezteti.

Az elévülés kezdőidőpontja az, amikor a körülmények utóbb beállott változása folytán a megajándékozott létfenntartásának veszélyeztettsége tényleges bekövetkezett. A visszakövetelési jog pedig az időmúlástól függetlenül mindaddig érvényesíthető, amíg a létfenntartás veszélyeztetettsége megállapítható. Az esedékesség tehát folyamatos, az elévülés az 1959. évi Ptk. 582.§ (1) bekezdésében meghatározott feltétel fennállása alatt kizárt (Kúria Pfv.II.21.793/2011/6.).

A felperes és házastársa jövedelmi és vagyoni viszonyait, egészségi állapotát, illetve az ajándékozás óta abban bekövetkezett változásokat az elsőfokú bíróság a költségmentességi nyomtatvány, az orvosi iratok, a havi rendszeres kiadások igazolására csatolt okiratok és a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolása alapján teljes körűen feltárta, és határozatában részletesen ismertette. Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési hivatkozásával szemben beszerezte a Nyugdíjfolyósító Igazgatóságtól a kért adatokat, azok az iratok között P.21.221/2012/28. szám alatt találhatók. Az I. és II. rendű alperesek kérték figyelembe venni a felperes folyamatos tékozló magatartását, játékszenvedélyét is, azonban ezek a perben bizonyításra nem kerültek. A peradatok alapján ugyan az állapítható meg, hogy a felperes háztartásában az egy főre jutó jövedelem magasabb, mint az I. és II. rendű alperes családjában, azonban mind a felperes, mind házastársa több súlyos betegséggel küzd. A felperes látását érintő jelentős fogyatékoságát nem vitásan már 2002-ben megállapították, azonban epilepszia megbetegedésben 2003. óta szenved, 2010. óta pszichiátriai gondozott, és 2011-ben diagnosztizáltak nála idegi hallásvesztést.

Egyetértett ugyanakkor a másodfokú bíróság az I-II. rendű alpereseknek azzal a fellebbezési érvelésével, hogy önmagában a felperes és házastársa anyagi körülményei, de még a felperes egészségi állapotában bekövetkezett hanyatlás sem teszi alapossá az ajándéknak a létfenntartás veszélyeztettségére alapított visszakövetelését. Az ajándékozó havi bevételén, szükséges kiadásain, korán és egészségi állapotán kívül azonban az elsőfokú bíróság által helyesen ismertetett bírói gyakorlat szerint egyéb körülményeket, így lakhatását, annak várható alakulását is vizsgálni kell. (BH2014.367).

A **K**, **A** tér 00. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházását követően a felperes és házastársa lakhatását a közöttük és az I-II. rendű alperesek között 2002. augusztus 28. napján létrejött használati megállapodás biztosította. A megállapodással az I-II. rendű alperesek, mint az ingatlan tulajdonosai korlátozástól mentes, ingyenes és holtig tartó használati jogot engedélyeztek az ingatlan egészére a felperesnek és házastársának a már kialakult használati viszonyok figyelembevételével. Megállapodásuk nem tekinthető az 1959. évi Ptk.165.§ (1) bekezdése szerinti használati jog alapításának, mert erre irányuló szerződési akaratuk nem volt, és a használat jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sem került sor (BH2002.433.). Az adásvételi szerződést, illetve a használati megállapodást szerkesztő ügyvéd tanúvallomása szerint (10.P.21.593/2006/11. számú jegyzőkönyv) dologi hatályú jogosultság kikötésére a III. rendű alperestől igényelt kölcsönre figyelemmel nem kerülhetett sor. A felperes és házastársa lakhatását tehát egy kötelmi jellegű megállapodás biztosította, amelyet az I-II. rendű alperesek 2008. augusztus 7. napján azonnali hatállyal felmondtak, és 2010. október 25. napján a **P** Járásbíróságon a felperes házastársával szemben pert kezdeményeztek. Bár a kereset kifejezetten csak arra irányult, hogy a bíróság tiltsa el a felperes házastársát a jogellenes beavatkozásoktól, azonban a keresetlevélben foglaltak szerint az I-II. rendű alperesek mind a felperest, mind házastársát a továbbiakban

szívességi lakáshasználónak tekintik, és meg kívánják szüntetni a lakáshasználatuk lehetőségét. A felperes létfenntartásának veszélyeztetettsége tehát annak folytán állapítható meg, hogy az ingatlan használatára jogcímmel nem rendelkeznek, a jelenleg felfüggesztett per kimenetelétől függetlenül vele és házastársával szemben az I-II. rendű alperesek bármikor az ingatlan birtokba bocsátása érdekében újabb eljárást kezdeményezhetnek. Az pedig nyilvánvaló, hogy az elsőfokú bíróság által feltárt jövedelmi és vagyoni viszonyok mellett, figyelembe véve a felperes és házastársa egészségi állapotát is, lakhatásukról más módon gondoskodni nem tudnának.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felperes elsődleges kereseti kérelmének elbírálása körében házastársának körülményeit is figyelembe vette. A felperes ugyanis házastársával együtt él, létfenntartásukat közösen biztosítják, bármilyen változás, így akár a felperes házastársának az ingatlan elhagyására kötelezése mindkettőjükre kihat.

Mindezen körülményeket egybevetve okszerűen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes létfenntartása veszélyeztetetté vált a használati megállapodás felmondása, lakhatásuk bizonytalanná válása következtében, amely az 1959. évi Ptk. 582.§ (1) bekezdése alapján alapot ad az ajándék visszakövetelésére.

Az 1959. évi Ptk. idézett rendelkezése folytán azonban az ajándék visszakövetelésének csak annyiban van helye, amennyiben az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását nem veszélyezteti.

Az elsőfokú bíróság tisztázta az I. és II. rendű alperesek jövedelmi és vagyoni viszonyait is, amelyek alapján megállapítható, hogy a teljes ingatlan felperesi tulajdonba adása esetén a két kiskorú gyermek eltartásáról is gondoskodó I-II. rendű alperesek létfenntartása kerülne veszélybe. Lakhatásuk ugyanis ez esetben a felperes, mint tulajdonos döntésétől válna függővé (aki a 2011. április 28. napján megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga esetén az I-II. rendű alperesek számára az ingatlan használatát nem biztosítaná), a peradatok szerint más ingatlan tulajdonjogával nem rendelkeznek, jövedelmi viszonyaik mellett pedig bérleti díj fizetése aránytalan terhet jelentene számukra. Kétségtelen, hogy a II. rendű alperes 2014. évben elajándékozta a tulajdonában álló Pécs, K utca 00. szám alatti ingatlant, azonban ezt már akkor is édesanyja haszonélvezeti joga terhelte, vagyis a család lakhatása ebben az ingatlanban az ajándékozástól függetlenül nem lett volna biztosítható. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a peradatok szerint a K, A tér 00. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházására - elsősorban a felperes házastársának kezdeményezésére - részben azért került sor, hogy a felperes és házastársa igényeit messze meghaladó, mintegy 240 negyven négyzetméter nagyságú ingatlanban gyermekük és családja otthonát biztosítsák. Az I-II. rendű alperesek erre tekintettel nem gondoskodtak más módon lakhatásukról, és végeztek az ingatlanban jelentős beruházásokat.

Egyetértett ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével abban a vonatkozásban is, hogy bár a felperes létfenntartásának veszélyeztetettsége fennáll, az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának visszaadása a megajándékozottak létfenntartását veszélyeztetné, ezért - helyes mérlegeléssel - 1/2 tulajdoni részben alapos a létfenntartás veszélyeztetettségére alapított ajándék visszakövetése iránti igény. Tulajdonjoga alapján mind a felperest, mind pedig az I-II. rendű alpereseket az 1959. évi Ptk. 98-99.§-a, illetve 140.§ (1) bekezdése alapján megilleti a birtoklás és használat joga, és lehetőségük nyílik az ingatlan közös értékesítésére, illetve az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére is.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezésükben sérelmezték a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértői vélemény egyes megállapításait is. A viszontkereset teljesítése érdekében azonban fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért ezzel a fellebbezési érveléssel a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkozott.

Mivel az I-II. rendű alperesek fellebbezése az indokolás tekintetében a felperes másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmét is érintette, a felperes e kereseti kérelmek kapcsán a Pp.244.§ (1) bekezdése alapján csatlakozó fellebbezést terjeszthetett elő. Csatlakozó fellebbezésében az ingatlan további ½ tulajdoni illetőségének tulajdonba adását kérte az I-II. rendű alperesek fellebbezésére tekintettel már részletesen vizsgált létfenntartás veszélyeztettsége mellett az I-II. rendű alperesek által elkövetett súlyos jogsértésre és az ajándékozásra vezető, utóbb meghíúsult feltevésére figyelemmel is.

Az 1959. évi Ptk.582.§ (2) bekezdése szerint az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket, ha a megajándékozott vagy vele együtt élő hozzátartozója az ajándékozó vagy közeli hozzátartozója rovására súlyos jogsértést követ el.

A felperes az ajándék visszakövetelésére okot adó súlyos jogsértés körében elsődlegesen az I. rendű alperes tetteles magatartását jelölte meg, amely **Pné B D** tanúvallomásából megállapíthatóan 2006 tavaszán történt. E jogsértés súlyosságát azonban éppen a felperes cáfolta meg, amikor saját előadása szerint az I. rendű alperes a házastársával veszekedett, és őt egyszerűen meglökte. Másrészt az ajándék visszakövetelése iránti kereset 2011. február 15. napján történt előterjesztésre figyelemmel úgy kellett tekinteni, hogy a felperes az I. rendű alperesnek ezt a magatartását megbocsátotta. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 76. számú véleménye II. pontjából következően ugyanis a visszakövetelési jog az általános elévülési időn belül is elenyészik, ha azt az ajándékozó megfelelő ok nélkül hosszabb ideig nem gyakorolja.

Az 1959. évi Ptk. 582.§ (2) bekezdése körében hivatkozott egyéb körülmények kapcsán a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az erkölcsileg ugyan kifogásolható magatartások önmagukban nem teszik alapossá az ajándék visszakövetelése iránti igényt még akkor sem, ha a szülő-gyermek kapcsolat az átlagostól eltérő megítélés alá esik (BDT 2005.1205.). Ebből következően sem a hatósági eljárások (birtokvédelmi és gyámhatósági eljárás) sem pedig a polgári per megindítása, illetve az azok alapját képező magatartások - különös tekintettel a családtagok közötti viszony elmergesedésére - nem adnak alapot a súlyos jogsértés tényének megállapítására.

A felperes csatlakozó fellebbezésében felhozott újabb jogsértés kapcsán a másodfokú bíróság a korábbiakkal azonos következtetésre jutott. Az I. rendű alperes személyes előadása, valamint édesanyja tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy 2016. augusztus 23-án este az I. rendű alperes azért hatolt be erőszakkal a lakóépület bezárt bejárati ajtaján, mert egyébként saját lakrészébe nem tudott volna bejutni. Magatartása nem irányult a felperes, illetve annak házastársa ellen, csupán dologrongálással járt, és az okozott kárt utóbb elhárította. A felperes által a másodfokú eljárásban csatolt rendőrségi igazolás is azt támasztja alá, hogy a rendőrség a vitát tulajdoni vitának minősítette, nem pedig bűncselekménynek. Hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy a jogsértés súlyának meghatározásánál nem hagyható figyelmen kívül a felek egymás közötti viszonya, a sérelmet szenvedett fél magatartása. Az újabb konfliktus - a korábbiakhoz hasonlóan - az együttlakás feszültségeire, a felek közötti megromlott viszonyra vezethető vissza. A kölcsönös és folyamatos együttműködési kötelezettség azonban nem csak a megajándékozott I. és II. rendű

alperest, hanem a felperest, illetőleg a vele együtt élő házastársát is terheli (Kúria Pfv.II.20.649/2010/6.).

A felperes csatlakozó fellebbezéssel teljesíteni kért harmadlagos keresete az ajándéknak az ingyenes juttatás alapjául szolgáló feltevés végleges meghiúsulása miatti visszakövetelésére irányult. Az 1959. évi Ptk.582.§ (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 meghiúsult, és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a keresetében előadott feltevését, annak kinyilvánítását, és azt a körülményt, hogy enélkül az ajándékozásra nem került volna sor, nem tudta bizonyítani. Személyes előadása, házastársa, illetve a szerződést szerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján az volt megállapítható, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására a kedvezményes lakáshitel felvétele érdekében került sor. Még ha a felperes maga azzal a várakozással nyújtotta is az ajándékot, hogy az I. rendű alperes a szoros családi kapcsolatra figyelemmel saját és házastársa egészségi állapotának romlásakor megfelelően gondoskodik ellátásukról és gyógyíttatásukról, azt az ajándékozási szerződés megkötésekor nem tárta a megajándékozottak elé, ilyen megállapodás a szerződő felek között bizonyítottnak nem volt. Az ajándékozó erkölcsi elvárása, egy esetleges remény vagy elképzelés pedig önmagában nem ad alapot az ajándék meghiúsult feltevés címén történő visszakövetelésére (BH2000.490.), az ajándékozó elképzelései a jogszabály által megkívánt feltétellel nem azonosíthatók (Kúria Pfv.II.20.541/2000/2.).

A csatlakozó fellebbezésben megjelölt I. rendű alperesi cselekményt a másodfokú bíróság nem ítélte súlyosan jogsértőnek, ezért a rendőrségi iratok beszerzését szükségtelennek találta.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a per főtárgya tekintetében - az ½ tulajdoni illetőség ajándék visszakövetelése jogcímén történő tulajdonba adására vonatkozó kiegészítéssel - a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az ítéleti döntés következtében szükséges az ingatlanügyi hatóság megkeresése a jogváltozás átvezetése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26.§-ának (1) bekezdése alapján.

Az I-II. rendű alperesek a Kúria a Pfv.VI.20.344/2013/7. számú részítélete szerint teljes személyes költségmentességben részesültek, ezért az eljárási költségek viselését sérelmező fellebbezést a másodfokú részben alaposnak találta, és mellőzte az I. és II. rendű alpereseknek 2.008.700 forint le nem rótt eljárási illetékben való marasztalását. Az eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 74.§ (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható költségmentességről szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (továbbiakban Kmr.) 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség 900.000 forint + ÁFA, összesen 1.143.000 forint összegének mérséklésére a másodfokú bíróság indokot nem látott. Az elsőfokú bíróság a felperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontjának és 4/A.§-ának megfelelően, a 2011. év óta tartó perben kifejtett felperesi ügyvédi tevékenységgel arányban állóan, a **P** Ítéletábra Pf.VI.20.303/2012/6.számú részítéletében foglaltakat is figyelembe véve határozta meg.

Mind a felperes, mind az I. és II. rendű alperes sikertelenül fellebbezett a jogvita érdemében, a perköltségre vonatkozó rendelkezés csupán járulékos jellegű volt, ezért a másodfokú eljárásban

felmerült költségét mindegyik fél maga viseli a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján. A másodfokú eljárásban feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére a sikertelenül fellebbező felek személyes költségmentességükre tekintettel az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján nem kötelezhetők.

Pécs, 2017. március 9.

Dr. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Dr. Vogyicska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné Dr. Baranyabán Judit s.k. bíró