

A Fővárosi Ítéltábla a Deák & Társai Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Deák József ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek, a Dr. Lakatos Viktor Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Lakatos Viktor ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve(**II. rendű alperes címe**) II. rendű, III.rendű alperes neve(**III. rendű alperes címe**) III. rendű, az **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperesek ellen ajándék visszakövetelése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. november 30. napján meghozott 122.P.21.044/2017/79. számú ítélete ellen a felperes részéről 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.075.000 (Egymillió-hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint elsőfokú eljárási és 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a III. rendű alperes házastársak, házasságukból két gyermek, az I. rendű alperes és a perben nem álló **H.K.** nevű gyermekük származott. A felperes előző házasságából született gyermeke **K.G.**.

A felperes és a III. rendű alperes megállapodtak abban, hogy jövedelmükből ingatlanokat vásárolnak gyermekeik részére. Az I. rendű alperes az 1992. október 25-én kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg az **a.-i ...** helyrajzi számú, természetben **a.-i D.** utca 3. szám alatti ingatlan tulajdonjogát a felperes és a III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten (továbbiakban: **a.-i** ingatlan). Ezt követően az 1994. június 2-án kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta a **b.-i ...** hrsz. alatti, természetben **b.-i B.** utca 10. földszint 2. szám alatti ingatlant a felperes és a III. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelten (továbbiakban: **b.-i** ingatlan), majd a 2003. november 14-én kelt adásvételi szerződéssel szerezte meg a **s.-i ...** helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát a felperes haszonélvezeti jogával terhelten (továbbiakban: **s.-i** ingatlan). Mindhárom ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez szükséges pénzüsszeget a felperes

bocsátotta az I. rendű alperes rendelkezésére.

A vételt követően az **a.-i** ingatlanon a felperes az általa kért építési engedély alapján építkezett, melynek során a felépítményt bővítette, átalakította, illetve felújította saját költségén.

Származása miatt a felperes kifogásolta az I. rendű alperes II. rendű alperessel való párkapcsolatát, emiatt kapcsolatuk megromlott. 2012. október 23-án egy építkezésen szóváltásba keveredtek. 2012. november 13-án a felperes ügyvédjének, dr. Deák Józsefnek e-mailt küldött, amelyben felsorolt öt ingatlant, amit az I. rendű alperes nevére íratott annak idején. A felperes által írtak szerint ezeket az I. rendű alperesnek vissza kell adnia neki „nem örökölhet ezekből semmit addig, amíg cigány nőekkel házasodik vagy/és gyereket szül”, és az ingatlanok sorsáról **G.-vel** és **K.-val** való egyeztetés alapján hoznak döntést. Tulajdonát képezi a **b.-i J.** utca 26. szám alatti ház, amiben az I. rendű alperes lakik, ezt a házat az I. rendű alperes megkaphatja végleges használatba és testvéreinek nem lesz rá öröklési joguk. A levélben reményét fejezte ki a felperes, hogy a címzett majd kitalálja, hogy milyen formában legyen meg akaratának teljesítése.

Dr. Deák József ügyvéd 2012. november 17-i keltezéssel különböző ügyleteket tartalmazó szerződéstervezeteket készített. A várt örökségről rendelkező szerződés szerint **K.G.**, **H.K.** és az I. rendű alperes a felperes törvényes örököseként várt örökségük tárgyában állapodtak meg, ami három, a felperes tulajdonában álló ingatlanra vonatkozott, amelyek közül az 1163 **b.-i J.** utca 26. szám alatti ingatlan az I. rendű alperest illeti meg. A további négy ajándékozási szerződés tervezete szerint az I. rendű alperes a felperesnek ajándékozza a perbeli **a.-i**, **b.-i** és **s.-i** ingatlanokat, továbbá a perrel nem érintett **b.-i Ö.** utca 14. szám alatti ingatlant.

A felperes és előző házasságából származó **K.G.** nevű gyermeke, valamint az I. rendű alperes között levelezések voltak annak egyeztetése tárgyában, hogy az I. rendű alperes milyen ingatlanokat ruházzon át a felperesre, illetve melyik ingatlant kapja meg. Az I. rendű alperes a 2013. február 8-án kelt, **K.G.-nek** írt és másolatban felperesnek is megküldött levélben közölte, hogy a felperesi ajánlatot nem fogadja el.

A felperes még 2010. évet megelőzően **H.-ban**, **N.** helyiségben nyaralóingatlant (továbbiakban: **h.-i** nyaralóingatlan) vásárolt, melynek tulajdonjogát személyenként 1/4 részben a felperes, **K.G.**, az I. rendű alperes és testvére, **H.K.** szerezték meg.

2014. január 2-án a felperes egy 2010. november 17. napjára keltezett, az I. rendű alperes aláírásával ellátott meghatalmazás alapján a **h.-i** nyaralóingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló 1/4 részét 50.000 euró vételárért eladta **K.G.-nek**. A meghatalmazás tartalma szerint az I. rendű alperes felhatalmazta a felperest arra, hogy a nyaralóingatlan tulajdonában álló 1/4 részét elidegenítse, az erre vonatkozó szerződést nevében és helyette aláírja, tulajdonátruházással kapcsolatos jognyilatkozatokat tegyen és a vételárral szabadon rendelkezhet. Az I. rendű alperes testvére, **H.K.** a 2014. október 23-i szerződéssel a **h.-i** nyaralóingatlan tulajdonában álló 1/4 részét a felperesnek ajándékozta. Ezt követően a felperes a nyaralóingatlan tulajdonát képező részét a 2014. december 22-i szerződéssel **K.G.** nevű gyermekének ajándékozta, aki ezáltal az ingatlan egészének tulajdonosává vált.

Az I. és III. rendű alperesek, valamint **H.K.** 2015. április 24-én **H.-ba** utaztak és a **h.-i** nyaralóingatlan után érdeklődtek. A földhivaltaltól kikért iratokból szerzett tudomást az I. rendű alperes arról, hogy ingatlanilletőségét meghatalmazása alapján a felperes **K.G.-nek** adta el.

Az I. rendű alperes és **H.K.** feljelentése alapján ismeretlen tétlessel szemben jelentős kárt okozó csalás bűntettének gyanúja miatt nyomozás indult. A ... Osztálya a 2016. február 18-án meghozott határozatával a nyomozást megszüntette, mivel a cselekmény nem bűncselekmény. A határozat indokolása szerint az ingatlanok tekintetében a felperes a jogtalan hasznoszerzés törvényi tényállását nem valósíthatta meg, mert az ingatlanokat ő vásárolta, azokat csak névlegesen ruházta át, valójában

mindvégig saját rendelkezése alatt tartotta azokat. A saját tulajdon tekintetében jogtalan hasznoszerzés nem lehetséges. Az I. rendű alperes tulajdoni illetősége az általa aláírt meghatalmazás alapján került eladásra, ezért hamis magánokirat felhasználásának vétsége vagy közokirat-hamisítás büntette sem valósult meg. E határozat ellen az I. rendű alperes és **H.K.** is panasszal élt. A ... Ügyészség a 2016. április 22-én meghozott határozatával a panaszokat elutasította és a Be. 28. § (4) bekezdés c) pontjában foglalt jogkörében a nyomozó hatóság határozatát a megszüntetés jogcímében megváltoztatta akként, hogy a **H.K.** sértett sérelmére csalás büntette miatt indult nyomozást illetően a cselekmény nem bűncselekmény, továbbá az I. rendű alperes sérelmére a nyomozás adatai alapján bűncselekmény elkövetése nem állapítható meg, és e tekintetben a nyomozás folytatásától sem várható eredmény.

Az I. rendű alperes pótmagánvádat terjesztett elő, melyben a felperest, **K.G.-t** és dr. Deák Józsefet jelentős kárt okozó csalás és közokirat-hamisítás büntetével vádolta. A ... Bíróság előtt folyamatban lévő .../2016. számú pótmagánvádas eljárásban kirendelt okmányszakértő a 2010. november 17-i keltezésű meghatalmazást vizsgálva azt állapította meg, hogy az okiraton lévő névaláírás az I. rendű alperestől származik. Az ügyben ezt követően kirendelt dr. ... szakértő véleményében megállapította, hogy a 2010. november 17. napjára keltezett meghatalmazás elnevezésű okirat eredetileg üres, „biankó” papírlapjára először az I. rendű alperes névaláírása került. Ezt követően történt a papírlapra a szöveg nyomtatása és az okiratot ezután látta el a felperes és dr. Deák József aláírásával. Mindezekre tekintettel szakértői módszerekkel alátámasztható az I. rendű alperes azon állítása, hogy üres papírlapot látott el aláírásával, melyen a nyomtatott rész és a kézírással írt további névaláírások később keletkeztek. Ezt követően ... Ügyészség a 2018. október 29-én kelt átiratában közölte a bírósággal, hogy a vád képviselőjét átveszi.

A ... Rendőrkapitánysága büntető ügyben elkövetett hamis tanúzás büntette miatt tett feljelentést az I. rendű alperessel szemben. A ... Ügyészség a 2018. június 20-án meghozott határozatával az I. rendű alperes ellen indult bűnügyben a nyomozást büntethetőséget kizáró ok miatt megszüntette. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes által kezdeményezett büntetőeljárásban tanúkénti kihallgatása során hozzátartozói minősége nem került tisztázásra és mentességi jogára való figyelmeztetése is elmaradt, ezért vallomásának valótlansága esetén hamis tanúzásért nem büntethető.

2016. június 24-én az I. és II. rendű alperesek adásvételi szerződést kötöttek, mellyel a **b.-i** és az **a.-i** ingatlanokat a II. rendű alperes megvásárolta az I. rendű alperestől.

A felperes módosított keresetében a következő kérelmeket terjesztette elő:

- Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes az ajándékra méltatlanná vált, a bíróság ajándék visszakövetelése jogcímén rendelje el a **s.-i** ingatlanra a felperes tulajdonjogának bejegyzését.
- Állapítsa meg a bíróság, hogy az **a.-i** ingatlan 3/5 tulajdoni hányadának tulajdonjogát a felperes ráépítés jogcímén megszerezte. Állapítsa meg továbbá, hogy az **a.-i** ingatlan fennmaradó 2/5 illetősége, valamint a **b.-i** ingatlan tulajdonjoga ajándék visszakövetelése jogcímén a felperest illeti.
- Állapítsa meg a bíróság, hogy az I. és II. rendű alperesek között az **a.-i** és a **b.-i** ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Ezért eredeti állapot helyreállításaként rendelkezzen a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséről, az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzéséről, továbbá az egyes ingatlanokra az előzőeknek megfelelően ráépítés, illetve ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről és az alpereseket ennek tűrésére kötelezze.

Az ajándék visszakövetelése iránti igényét a felperes a per elbírálására alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 582. § (2) és (3) bekezdésére alapította. Állítása szerint a III. rendű

alperessel még az 1980-as évek végén közös gazdálkodásukat megszüntették és abban állapodtak meg, hogy jövedelmeikből gyermekeik részére vásárolnak ingatlanokat haszonélvezeti jogukkal terhelten. A perbeli három ingatlant a felperes vásárolta különvagyonából az I. rendű alperes nevére. Mindhárom gyermekének a felperes azzal a feltétellel, illetve feltevessel juttatott ingatlanokat, hogy azokkal belátása szerint szabadon ő rendelkezzen, értékesítési szándéka esetén gyermekei a szerződéseket feltétel nélkül aláírják. Az I. rendű alperes a kötelezettségének viszonyuk megromlásáig eleget tett, ezt követően azonban a felperes ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joga gyakorlását megtagadta. Ezzel a felperes feltevése megghiúsult, melyre tekintettel a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján az ajándék visszakövetelésére jogosult.

A Ptk. 582. § (2) bekezdése szerinti súlyos jogsértésként a felperes arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes hamis tényállításai alapján büntetőeljárást kezdeményezett ellene, továbbá **H.**-ban a nyaralóingatlanban kapcsolatban pert indított vele szemben. A megajándékozott hálával tartozik az ajándékozónak, és az a gyermek, aki ilyen sokat kapott, semmilyen körülmények között nem tehet feljelentést és nem indíthat pert anyja ellen. Ezért a feljelentés, valamint a perindítás az I. rendű alperes részéről súlyosan jogsértő volt, ami vele szemben az ajándék visszakövetelését megalapozza.

Az **a.-i** ingatlan megvásárlását követően a felperes építési engedély alapján saját költségén a felépítményt bővítette, illetve átalakította, felújította, mely munkálatok alapján az ingatlanra a Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében ráépítéssel tulajdonjogot szerzett. Ennek mértékét az általa részletesen kifejtettek alapján annak alapulvételével határozta meg, hogy a felépítmény alapterületét összesen 100 m²-rel növelte, ami a teljes 182,8 m² alapterület 60%-a. Az ingatlan teljes forgalmi értéke 37 millió forint, melynek 60%-a 22 millió forint, ami az ingatlan 3/5 részlétőségének felel meg. Az építkezés ellen az I. rendű alperes nem tiltakozott, a felperes ráépítéssel alapított tulajdoni igénye elévülése a Ptk. 115. § (1) bekezdése alapján kizárt.

Az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a felperes elsődlegesen a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján annak színlelésére alapította. Álláspontja szerint a szerződő felek tulajdonjog átruházási akarata nem volt valós, a szerződés tényleges célja annak megakadályozása volt, hogy a felperes az ingatlanokra ajándék visszakövetelési igényét ne tudja érvényesíteni. A felperes másodlagos hivatkozása szerint a szerződés a ráépítéssel szerzett 3/5 illetőség tekintetében a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján is érvénytelen, mert az I. rendű alperes az ingatlan olyan részéről rendelkezett, ami nem volt a tulajdona.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy a perbeli ingatlanokat a felperes különvagyonából vásárolta, a keresetlevél szerint ugyanis a III. rendű alperessel a házastársi élet- és vagyonszövetsége 2007. évben szűnt meg. Vitatták azt is, hogy az ingatlanokat a felperes ajándékozással juttatta az I. rendű alperesnek, az ténylegesen egyfajta előzetes végintézkedés volt, melyre a felperes a keresetlevélben maga is hivatkozott. Haszonélvezeti jogának kikötése azt a célt szolgálta, hogy az I. rendű alperes ne herédálhassa el örökségét, a család által megszerzett vagyont, ami egyébként a mindennapi gyakorlatnak megfelelt. Vitatták a felperes ingatlanok feletti rendelkezési jogát is, mivel a rendelkezési jog az I. rendű alperest, mint tulajdonost illette meg, mely jog a tulajdonjogtól elválaszthatatlan. Az I. rendű alperesnek nem állt fenn olyan kötelezettsége, hogy a felperes által kért jognyilatkozatokat automatikusan, feltétel nélkül megtegye, ilyen feltevése, feltétele a felperesnek nem volt. Az I. rendű alperes az ingatlanokra tulajdonjogot szerzett, ezért nem volt kötve a felperes ezzel kapcsolatos óhajaihoz. Mindezek mellett az I-III. rendű alperesek álláspontja szerint a rendelkezési jog fenntartásában való bizakodás nem olyan feltevés, ami az ajándék visszakövetelésének jogalapja lehetne. Amennyiben e feltevésről tudott volna az I. rendű alperes, az ingatlan szerzésére irányuló szerződés semmis lenne színlelt volta miatt, ez

esetben szó sem lehetne ajándékozásról, mert a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg a rendelkezési jog is átszáll. Amennyiben a felperesnek esetleg egyoldalú titkos fenntartása volt a rendelkezési jog tekintetében, az a szerződés érvényessége szempontjából nem releváns. Ha az volt a feltevése, hogy az I. rendű alperes az ingatlanok névleges tulajdonosaként „stróman” lesz, a tényleges rendelkezési jog a felperest illeti, ez jogellenes, ezért erre az új Ptk., a 2013. évi V. törvény 1:4. § (2) bekezdése alapján nem hivatkozhat előnyök szerzése, konkrétan a perindítással szándékolt vagyoni gyarapodása végett. Eljárása a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése szerinti joggal való visszaélést is jelent, mivel az ajándék visszakövetelésének jogalkotói célja nem az, amit a felperes kíván.

Az I. rendű alperes soha nem vállalt olyan feltétel nélküli kötelezettséget, hogy aláír bármilyen ingatlanára vonatkozó rendelkezést. A tulajdonaként nyilvántartott ingatlanokat saját tulajdonának tekintette. Az általa hivatkozott feltevést a felperes maga cáfolta, amikor a tárgyaláson elmondta, miszerint nem beszélt meg az I. rendű alperessel a feltevessel kapcsolatos állításait. A felperes kezdeményezésére az I. rendű alperessel való összeveszését követően készült szerződéstervezetekben egységesen az szerepel, hogy a hivatkozott ingatlanok tulajdonosa az I. rendű alperes és a szerződés a felek akaratát helyesen tartalmazza. Mivel a tervezetek a felperes megbízásából készültek, tartalmuk azt a szándékát mutatják, hogy tulajdonjogot kíván szerezni az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokra. Az ingatlanok vételekor szó sem volt arról, hogy a rendelkezési jog ne az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonost illesse meg, és a felek között a felperes által ezzel kapcsolatban állított megállapodás sem jött létre. E körben az I-III. rendű alperesek utaltak a PK 76. számú állásfoglalás V. pontjára, mely szerint nem követelhető vissza az ajándék, ha a feltevés megghiúsulását az ajándékozó felróhatóan okozta. Az adott esetben a felperes részéről felróható magatartás volt, hogy rasszista módon, házastársa roma származása miatt döntött úgy, hogy az I. rendű alperes méltatlan az ajándékra, ezért viszonyuk megromlása nem az I. rendű alperesnek, hanem a felperesnek volt felróható.

Vitatták az I-III. rendű alperesek azt is, hogy a felperes által hivatkozott súlyos jogsértésre alapítva az ajándék visszakövetelésének törvényi feltételei fennállnak. Az I. rendű alperes a sérelmére elkövetett bűncselekmény miatt tett feljelentése nem ad alapot az ajándék visszakövetelésére. Súlyos jogsértést sem az ajándékozó, sem más személy sérelmére nem követett el, ami akkor is így van, ha a folyamatban lévő büntetőeljárás nem a felperes és jogi képviselője, illetve **K.G.** büntetőjogi felelősségének megállapításával zárul. A büntetőeljárásban kirendelt igazságügyi szakértő véleménye az I. rendű alperes olvasatában azt jelenti, hogy a meghatalmazás nem jött létre, mivel az okirat nem az ő jognyilatkozatát tartalmazza és a felperesi jogi képviselő nem az I. rendű alperes jognyilatkozatát látta el ügyvédi ellenjegyzéssel, ezért a nem létező meghatalmazással megkötött jogügylet sem jöhetett létre. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes követett el súlyos jogsértést az I. rendű alperessel szemben. Mindezek mellett, az ítélkezési gyakorlat szerint azt, hogy az ajándék visszakövetelése szempontjából a megajándékozott magatartása kimeríti-e a súlyos jogsértés fogalmát, nemcsak a konkrét esemény és annak előzményei, hanem az ajándékozó és a megajándékozott családi kapcsolatának minősége és annak korábbi alakulása is befolyásolja (Kúria Pfv.II.20.958/2012., BH2013/375.). Ezzel összefüggésben az I-III. rendű alperesek utaltak arra is, hogy a felperes és az I. rendű alperes viszonyának megromlása a felperes I. rendű alperes párválasztását követő rasszista hozzáállásának köszönhető.

A felperesi állítással szemben az I. és II. rendű alperesek között létrejött szerződés mögött tényleges tulajdonjog átruházási akarat áll. A II. rendű alperes 2015. és 2016. évi folyószámla-kivonata, a 2015. évi értékpapírszámla-kivonata alapján megállapítható, hogy személyes meghallgatása során előadottakkal egyezően 2015-2016. években jelentős összeggel, közel 30 millió forinttal rendelkezett, így volt teljesítőképessége a két ingatlan vételárának megfizetéséhez. Az I. és II. rendű alperesek nyilatkozata alapján, figyelembe véve a körülményeket (a **h.-i** ingatlan átruházása)

megállapítható, hogy a felek szándéka tulajdonjog átruházására irányult. Az I. rendű alperes ugyanis attól félt, hogy ha tulajdonos marad, akkor újabb ismeretlen eredetű meghatalmazás kerülhet elő és tulajdonjogát ugyanúgy elveszítheti, mint történt ez a **h.-i** nyaralóból való részesedésével.

Az I-III. rendű alperesek álláspontja szerint a megállapítási kereset Pp. 123. §-a szerinti konjunktív feltételei sem állnak fenn, ugyanis a felperesnek nincs olyan joga, amelynek megóvása érdekében szükséges az alperesek közötti szerződések érvénytelenségének ítéleti megállapítása. Ha még fenn is állna valamilyen érdekeltisége, a megállapítási kereset előterjesztésének másik feltétele a teljesítés kizártsága nem áll fenn, mert a felperes marasztalást is követelhetne a perben álló I. és II. rendű alperesekkel szemben. A Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.434/2013/7. számú ítéletében a szerződés érvénytelenségének megállapítása tárgyában a jelen perre is iránymutató indokolást fejtett ki. Eszerint a felperest terheli a bizonyítás a tekintetben, hogy az I. rendű alperes nem minősül az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján jóhiszemű jogszerzőnek, tehát az, hogy az ingatlan tulajdonjogát ingyenesen szerezte meg vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli valós tulajdoni helyzetről tudott.

A felperes ráépítéssel kapcsolatos kereseti kérelme is alaptalan. A hivatkozott építkezés idején az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezte, melyen a felperesnek és a III. rendű alperesnek haszonélvezeti joga állt fenn. Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során elmondta, miszerint a felperessel beszéltek arról, hogy állagmegóvó és kényelemnövelő beruházások szükségesek. Lényeges körülmény, hogy az I. rendű alperes ekkor mindössze 17 éves volt. A beruházások elhatározásától egészen a jó családi viszony megromlásáig soha nem került szóba, hogy az **a.-i** ingatlanban a felperest tulajdonjog illetné meg. Ezzel szemben a felperes által is elismerten az volt a megállapodás, hogy az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezi és az ahhoz az építkezéssel hozzáadott érték szintén az ő vagyonát fogja gyarapítani. Ezt a felperesnek pontosan tudnia kellett, mert az ingatlanra haszonélvezeti jog illette meg. Ezért az általa eszközölt beruházásokat az I-III. rendű alperesek a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján úgy tekintik, hogy azokat a felperes gyermeke, az I. rendű alperes részére ajándékként finanszírozta. Mindezek mellett a felperes részéről tulajdoni igény érvényesítése tulajdonjog keletkeztetőként a 2. és 7. számú beruházásokat illetően rosszhiszemű. Ezekre a Ptk. 137. § (4) bekezdése alkalmazandó és az egyéb ráfordításokból eredő megtérítési igénye elévült. Mindezek mellett figyelemre méltó az igényérvényesítés időpontja, keresetében ugyanis a felperes évtizedek óta lezárt helyzetet tett utóbb vitássá.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 2.349.500 forint perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint a kereset alaptalan. A 2016. évi CIII. törvény 630. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 146/A. §-a alapján a bíróság vizsgálta, hogy a felperes 44. sorszámu jegyzőkönyvben a ráépítésre nézve „pontosított” keresete keresetváltoztatásnak minősül-e. Tekintettel arra, hogy a ráépítés tulajdonjog keletkeztető és annak az I-II. rendű alperesek között létrejött szerződésre gyakorolt hatására a keresetlevél is tartalmaz kérelmet, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes keresetén nem változtatott.

A 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 1. §-a és 50. §-a értelmében az ajándék visszakövetelésére irányuló kereset elbírálására az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 582. § (2) bekezdése értelmében, ha a megajándékozott vagy vele együtt élő hozzátartozója az ajándékozó vagy közeli hozzátartozója rovására súlyos jogsértést követ el, az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot, vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket. A Legfelsőbb Bíróság PK 81. számú állásfoglalásának a) pontja szerint, ha a későbbi örökgyónak valamelyik felmenője adta a vételárat, és akkor is, ha a vételárat ténylegesen a

felmenő fizette ki az eladónak, amit felmenője azzal a meghagyással adott át, hogy azon vagyontárgyat vásároljon, a megszerzett ingó vagy ingatlan ági jellegű. Ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy ingatlanvásárlás esetén a felmenő a szerződésben sem vevőként, sem ajándékozóként nem szerepel és az ingatlan-nyilvántartásba vevőként a lemenőt jegyzik be. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli esetben a hivatkozott állásfoglalás a) pontja szerinti élethelyzet áll fenn és a jelen perbeli jogvitára megfelelően alkalmazandó. Ezért osztotta a felperesnek azt az érvelését, hogy mivel az ingatlan megvásárlásához nem vitásan ő biztosította a vételárat, a vásárolt ingatlant ajándéknak kell tekinteni. A Ptk. 582. § (2) bekezdése súlyos jogsértés esetén teszi lehetővé az ajándékozó részéről az ajándék visszakövetelését. Ilyen súlyos jogsértés önmagában a megajándékozott részéről egy polgári per indítása, büntető feljelentés megtétele, illetve pótmagánvádas eljárás kezdeményezése nem lehet. Az ellenkező megközelítés ugyanis még a nagy értékű ajándékok biztosítása esetén is megfosztaná a megajándékozottat a büntetőeljárás vagy polgári peres eljárás kezdeményezésére felhatalmazást adó, az Alaptörvény 28. cikkéből eredő törvényes jogai érvényesítésének lehetőségétől.

Vizsgálta az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által tett feljelentés megalapozottságát. E tekintetben megállapította, hogy a felperes nem vitásan az I. rendű alperesnek egy üres papírlapra elhelyezett aláírását a meghatalmazásra vonatkozó nyilatkozat utólagos rányomtatásával használta fel a **h.-i** ingatlanilletősége tulajdonjogának átruházásához. Mindezt tette úgy, hogy tudomással bírt arról, miszerint ez az I. rendű alperes elképzeléseinek nem felel meg és részére ellenérték nem kerül kifizetésre. Ilyen előzmények után a feljelentés megtétele és a nyomozás megszüntetése után pótmagánvádas eljárás kezdeményezése, illetve polgári per indítása, súlyos jogsértésnek nem tekinthető. A felperes súlyos jogsértésre még akkor sem hivatkozhatna, ha az I. rendű alperessel akár korábban meg is beszélte volna azt, hogy biankó aláírását később meghatalmazás elkészítésére használja fel, mert az utólag készített okirat írásban létre nem jött meghatalmazásnak minősül. Emellett a felperes tudta, hogy az I. rendű alperes a nyaralóingatlanban lévő tulajdoni hányadáról nem kíván lemondani, melyre tekintettel a meghatalmazás ezért sem volt jogszerűen felhasználható. A meghatalmazással összefüggésben utalt az elsőfokú bíróság arra, miszerint az I. rendű alperes a büntetőeljárás során tett vallomásaiban tagadta az aláírás tőle származását, ezt utóbb megváltoztatta és a későbbiekben már arra hivatkozott, miszerint nem tudja, hogy milyen körülmények között került a meghatalmazás aláírásra. Ezzel a helyesbített vallomással a felperes által kétségbe nem vont szakértői vélemény összhangban áll. Feltehetően a szakértői véleményben foglaltakra tekintettel került sor arra, hogy utóbb az ügyészség átvette a vád képviselétét.

A 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. A PK 76. számú állásfoglalás I. pontja alapján az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végleges meghiúsulása miatt csak akkor követelhető vissza az ajándék, illetőleg csak akkor követelhető az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás összes körülményére kiterjedő vizsgálódás alapján az állapítható meg, hogy az ajándékozót valamely lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította az ajándékozásra, ami nélkül az ügyletre kétséget kizáróan nem került volna sor. E tekintetben a bizonyítás az ajándékozót terheli. Az állásfoglalás indokolása kitér arra is, hogy az ajándék visszaadása, illetőleg az ajándék helyébe lépett érték megfizetésére való kötelezés súlyos zavart idézhet elő a megajándékozott anyagi helyzetében és általában az életvitelében. Méltánylást és védelmet igényelnek tehát a megajándékozott érdekei is. Mindezek mellett az állásfoglalás értelmében a feltevés közlése tekintetében először azt kell vizsgálni, hogy az ajándékozó a megajándékozottal a feltevést mikor, milyen körülmények között közölte és mi volt annak tartalma, továbbá az, az ajándékozás szempontjából lényeges körülménynek minősül-e. Az elsőfokú bíróság e körben a felperes 32.

sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldalán tett személyes előadását vette figyelembe, ami alapján megállapítható, miszerint jogszerű feltevésnek nem minősül, hogy az ajándék tárgyául szolgáló ingatlan tulajdonjoga fölött rendelkezési jogát a tulajdonjog átruházásától függetlenül korlátlanul fenn kívánta tartani. Ez nem feltevésnek, hanem sokkal inkább jogellenes feltételnek értelmezhető. A felperesnek az általa hivatkozott kívánsága ténylegesen nem azt jelenti, hogy az I. rendű alperes részéről valamilyen később várt magatartás reménye indította az ajándékozásra, hanem akként értelmezendő, hogy az ajándékozás ellenére függő jogi helyzet áll fenn. A Ptk. dologi jogra vonatkozó, kógens rendelkezései, többek között a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján azonban a rendelkezési jog és a tulajdonjog nem válhat el egymástól, ezért a felperes jogszerűen az adott feltételt az ajándékozásra nem szabhatta. Az elsőfokú bíróság egyetértett az I-III. rendű alperesekkel a tekintetben, hogyha a felperesnek az általa hivatkozott feltevése az volt, hogy az I. rendű alperes az ingatlanok névleges tulajdonosa legyen, e magatartása jogellenes, ezért arra a Ptk. 4. § (4) bekezdése és az 5. § (1) bekezdése értelmében jogot nem alapíthat figyelemmel az ajándék visszakövetelésének jogalkotói céljára is.

A felperes előadásából kitűnően feltevését az I. rendű alperessel az 1992. évben történt balesetét követően akkor közölte, amikor gyermeke mindössze 16 éves volt. A feltevés megghiúsulása szempontjából a megajándékozott felé kifejezetten közölt feltevés számít, mert ennek tudatában dönthet csak felelősen a megajándékozott arról, hogy az ajándékot elfogadja-e. Mivel az I. rendű alperes a felperes által hivatkozott közölt feltevés idején kiskorú volt, nem volt elvárható tőle, hogy az egyébként a nagykorú laikus számára is nehezen értelmezhető felperesi óhajt kellően értelmezni tudja (BDT2016. 3550.). A felperes tehát a megajándékozott méltányolható érdekének figyelembevételével ezen okból sem jogosult a feltevés megghiúsulása okán az ajándék visszakövetelésére.

Mindezek mellett a PK 76. számú állásfoglalás V. pontja szerint nem követelhető vissza az ajándék, illetőleg az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándék alapjául szolgáló feltevés megghiúsulását az ajándékozó felróható magatartása okozta. A feltevés megghiúsulása körében nem hagyható figyelmen kívül a felperes felróható magatartása, aki nem vitatta, hogy a II. rendű alperesre több alkalommal, személyes találkozásukkor, majd a jogi képviselőjének írt e-mailben súlyosan sértő rasszista, emberi méltóságában őt megalázó kijelentéseket tett, és emiatt nem kért tőle bocsánatot, ezért az I. rendű alperestől nem várható el, hogy a felperes által esetlegesen közölt feltevéshez tartsa, tartja magát. A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság szükségtelennek tartotta annak további vizsgálatát, hogy a felperes részéről sor került-e és mennyiben, illetve milyen tartalommal a feltevés közlésére, ezért mellőzte a felperes által indítványozott tanúk kihallgatását. Emellett a büntetőeljárásban kirendelt dr. ... szakértő véleménye alapján irreleváns az I. rendű alperes 2010. évi meghatalmazáson lévő aláírásának további vizsgálata, ezért a bíróság a felperes írásszakértő kirendelésére irányuló kérelme teljesítését is mellőzte.

A felperes ráépítésre alapított igénye elbírálására ugyancsak az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezései az alkalmazandók. A Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a ráépítésre alapított tulajdoni igény és ennek folytán bekövetkezett érvénytelenség körében az elsőfokú bíróság osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a felperes a ráépítés dologi jogi jogkövetkezményeként tulajdoni igénnyel az I. rendű alperessel szemben nem léphet fel. A felperes és az I. rendű alperes a.-i ingatlanon végzett beruházásaikkal kapcsolatos megbeszélések tartalma ugyanis a felperes által sem vitatottan az volt, hogy mivel az ingatlan az I. rendű alperes nevében van, az ingatlanon végzett építkezés az ő örökségét fogja gyarapítani. Ezen nem változtat az sem, hogy a felperes állítása szerint az egész család javára szolgáló nyaralóként tekintett az ingatlanra. A hivatkozott megbeszélést, tartalma alapján úgy kell értelmezni, hogy a felperes és az I. rendű alperes a ráépítés

következményeiről megállapodtak, mellyel szemben a felperes által utóbb megfogalmazott egyoldalú elvárásai, a megállapodás tartalmává nem tett rejtett indokként értékelhetők (BH2014. 272.).

A Ptk. 137. § (4) bekezdése szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. Amennyiben a felperes az előzőekben hivatkozott előzmény, a megállapodás ismerete ellenére az ingatlanon azzal az elhatározással építkezett, hogy arra később tulajdoni igényt támaszt, eljárása rosszhiszemű volt, mert tudnia kellett arról, hogy a megállapodás értelmében az ingatlanra tulajdonjogot nem szerezhetsz, ezért rosszhiszemű ráépítőként a Ptk. 137. § (4) bekezdése alapján a tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók. Ezért tulajdoni igénye alaptalanságára tekintettel az elsőfokú bíróság mellőzte a ráépítés mértékének megállapítására irányuló felperesi bizonyítási indítvány teljesítését.

Az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alkalmazandó. Ennek 6:88. § (3) bekezdése szerint, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít. A **b.-i** és az **a.-i** ingatlanokra az I. és II. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében a felperesnek a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében megkövetelt jogi érdeke nem áll fenn, mert az ingatlanokra ajándék visszakövetelése, továbbá az **a.-i** ingatlanra ráépítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igénye alaptalan volt. Ezért a szerződések színlelésének további vizsgálata indokolatlan volt, melyre tekintettel a bíróság **G.T.** tanú kihallgatását mellőzte, mert a II. rendű alperes vagyoni viszonyainak további vizsgálata szükségtelen volt.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet, mint megalapozatlant elutasította. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján 55 millió forintos pertárgyérték alapulvételével rendelkezett az I-III. rendű alperesek javára a perköltség megfizetéséről. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint állapította meg, általános forgalmi adóval növelten. A IV. rendű alperes részéről perköltség iránti igény nem merült fel, ezért erről a bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte. Másodlagos kérelme a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az ítélet kereset szerinti megváltoztatására irányult.

A fellebbezésben előjáróban kifogásolta a felperes, hogy az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében az általa letétbe helyezett szakértői díj visszautalásáról elmulasztott dönten. Emellett, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletében a történeti tényállást nem összefüggéseiben és folyamatában, hanem ide-oda kapkodva állapította meg, ezért a tényállás összefüggéstelen és szétdarabolt, továbbá lényeges tények tekintetében hiányos. Az ítélet 4. oldal első bekezdésében a felek közötti szóváltás leírása téves, ami a fellebbezésben leírtak szerint történt. Ennek során az I. rendű alperes azt mondta édesanyjának, hogy „minek jöttél ide te vén szipirtyó”, amire válaszként mondta a felperes az I. rendű alperesnek, hogy: „így ne velem, hanem a cigány kurváddal beszélj”. Az ítélet több helyen említést tesz a felperes II. rendű alperessel kapcsolatos, állítólagos rasszista hozzáállásról. Ezzel szemben a tény az, hogy az I. rendű alperesnek korábban már volt kapcsolata hasonló lányokkal és ezek nagyon sok gondot okoztak, továbbá az előzőekben hivatkozott mondat

miatt a felperes később elnézést kért az I. rendű alperestől.

Sérrelmezte a felperes, miszerint az elsőfokú bíróság meg sem említette ítéletében, hogy az I-II. rendű alperesek a **b.-i** és az **a.-i** ingatlanok vételár biztosításaként milyen jogcímet hoztak fel, amelyek valódiságának bizonyítását megtagadták. Ugyancsak nem került megemlítésre a tényállásban az, hogy az I. rendű alperes személyes előadása során elismerte, miszerint az említett ingatlanok élettársára való íratása azt a célt szolgálta, hogy a felperes ezeket ne tudja eladni. Ezen túlmenően az ítélet 11. oldal utolsó nagy bekezdésében a 2016. évi CIII. törvényre való hivatkozás értelmetlen, ami feltehetően elírás.

A felperes álláspontja szerint az ítélet megalapozatlan, az elsőfokú bíróság nem folytatta le a megalapozott döntés meghozatalához szükséges bizonyítást. Az alperesi bizonyítási indítványoknak rendre utat engedett, azokban az ügyekben is, amelyekkel kapcsolatban a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését mellőzte. Az alperesek indítványára meghallgatta a felperessel egyébként perben álló **H.K.-t**, de nem volt hajlandó kihallgatni a másik testvért, **K.G.-t**. A felperes három alapvető „jogcímet” jelölt meg az ajándék visszakövetelésére, hivatkozott egyrészt a vele szemben indított büntetőeljárásra, **H.-ban** a perindításra, továbbá az ajándékozáskori feltétel meghíúsulására, melyek közül az ajándékozási feltétel meghíúsulására az elsőfokú bíróság egyáltalán nem volt hajlandó az előterjesztett bizonyítási indítványnak helyt adni. Ezen indítványok alapján lefolytatott bizonyítás igazolhatta volna, hogy a felperes gyermekei, így az I. rendű alperes nevére is, az ingatlanokat azzal a feltétellel vásárolta, hogy ha bármilyen oknál fogva egyiket vagy másikat el kívánja idegeníteni, gyermekei ezt nem akadályozzák meg és a vonatkozó szerződést aláírják. Feltételként az is kikötésre került, hogy a vételárral a felperes rendelkezik. Mindezeket önmagában több tény is alátámasztja, és a tanúbizonyítással igazolni is lehetett volna. Kifogásolta a felperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmissége tekintetében sem folytatta le az indítványozott bizonyítást, ugyanakkor a ráépítéssel kapcsolatos, egyébként a keresethez csatolt dokumentumoknak az önkormányzattól való kikérésének szükségtelenül helyt adott, míg a tulajdoni arányok vitatása miatt a szakértői bizonyítást mellőzte.

A súlyos jogsértéssel összefüggésben a felperes megítélése szerint az I. rendű alperes igenis okot adott arra, hogy méltatlanná váljon az ajándék megtartására. Az I. rendű alperes nem vitásan egy üres papírlapot írt alá és adott át édesanyjának azzal, hogy azt töltsse ki és rendelkezzen belátása szerint, ezért utóbb nem hivatkozhat arra, hogy nem adott meghatalmazást az ingatlan eladására. Kapcsolatuk megromlását megelőzően a felperes és az I. rendű alperes között bensőséges és korlátlan bizalmi viszony állt fenn. Az aláírt üres papír átadása is alátámasztja a felperes által hivatkozott ajándékozási feltételt, mivel rendelkezési jogát gyermekei elismerték, így az I. rendű alperes kockázat nélkül adta át az aláírt papírt. Az is bizonyítást nyert, hogy e meghatalmazás a **h.-i** ingatlan eladására vonatkozott, mert ebben az időszakban már a családon belül köztudott volt, hogy a felperes az ingatlant el akarja adni, és az I. rendű alperes pont e célból írta alá a kérdéses biankó meghatalmazást még 2010-ben.

Téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a polgári, büntető vagy a pótmagánvádas eljárás ajándékozóval szembeni megindítása nem lehet ajándék visszakövetelésének alapja, mert megfosztaná a megajándékozottat ilyen eljárások indításának jogától. Ezt a kérdést a konkrét viszony, a szülő és a gyermek közötti kapcsolat, valamint a körülmények teljességében kell értékelni. Ebben a családban az volt a kialakult gyakorlat, hogy a szülők a gyermekek nevére vásárolták az ingatlanokat és a szülők, így a felperesi édesanya döntésétől függött, hogy azokat megtartják-e vagy később bizonyos megfontolásból eladják. Ez a gyakorlat évtizedeken keresztül működött, a gyermekek függetlenül a földhivatali nyilvántartástól, valójában nem tekintették az

ingatlanokat olyan tulajdonuknak, amellyel rendelkezhetnek, illetve tudomásul vették az ajándékozónak azt a jogát, hogy bármelyik ingatlannal rendelkezhet, amit nem akadályoztak meg és tiszteletben tartották. Mindezekből kiindulva, egy erkölcsre valamit is adó gyermeket a családon belül évtizedek óta működő megállapodás alapján aláírt és a szülő által kitöltött meghatalmazás felhasználása a viszony megromlását követően nem hatalmazhatja fel büntetőeljárás kezdeményezésére egy olyan ingatlan tekintetében, amelynek eladására ő adta a biankó meghatalmazást. Ráadásul egy olyan szülővel szemben, aki amúgy 100 milliós vagyonokat íratott a nevére és felnőttként is minden tekintetben támogatta. Erkölcsileg súlyosan elítélendő az a gyermek, aki édesanyját le vén szipirtyózza, aki azért ment oda hozzá betegen is, mert testi épségét féltve, le akarta beszélni a szakértelem nélkül végzett épületbontásról, nehogy súlyos balesetet szenvedjen. Az ajándékozási szerződés ingyenes, szívességi jellegű ügylet. Az ítélkezési gyakorlat szerint a megajándékozott hálával tartozik az ajándékozó irányába, és e hála érzésének át kell hatnia az ajándékozóval kapcsolatos általános magatartását. Erkölcsi kötelezettségről is van szó, amelynek megsértéséhez a jog megfelelő jogkövetkezményeket fűz és azt jogi kötelezettségnek minősíti. A súlyos jogsértést az adott esetben a történeti kontextusban kell vizsgálni, nem hagyható figyelmen kívül a felek családi kapcsolatának minősége, annak korábbi alakulása, így gyermek-szülő kapcsolata esetében az I. rendű alperes által elkövetett jogsértésnél kisebb súlyú felróható magatartás is alapot adhat az ajándék visszakövetelésére. Azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a felperesi édesanyával, mint ajándékozóval szemben az I. rendű alperes nagyobb hálával kell, hogy tartozzon, ezért magatartását is ezen erkölcsi kötelezettség irányából szükséges megítélni. Ebbe viszont nem fér bele, hogy az I. rendű alperes bűncselekménnyel vádolva, büntetőeljárást kezdeményez anyja ellen egy hamis, a valóságot tagadó tényállítás alapján. Erkölcsileg súlyosan elítélendő az a magatartás, amikor a gyermek anyagi haszonszerzés céljából egy összeveszés miatt képes mindent tagadni és az ajándékozó édesanyját feljelenteni. Nem a saját maga által megszerzett vagyronról van szó, hanem mint kiderült az érdemtelenül megkapott vagyonelemekről, amihez saját maga semmivel sem járult hozzá. Ezzel kapcsolatban szükséges azt is kiemelni, hogy a **h.-i** ingatlan megvételénél sem volt jelen az I. rendű alperes. A szerződést nem ő írta alá, ezt azonban utóbb nem kifogásolta és ez is mutatja a családon belüli feltétlen bizalmat. Mindezen alapvető tényeket az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

A PK 76. számú állásfoglalásban foglaltakkal a felperes egyetért, melyből kitűnően a feltevést körültekintően kell vizsgálni. Ezt a körültekintő vizsgálatot azonban az elsőfokú bíróság elmulasztotta, amikor az erre vonatkozó felperesi bizonyítási indítványok teljesítését mellőzte, ezért az ezzel kapcsolatos tényállást nem tárta fel. Jogellenes feltevésnek minősítette azt, miszerint az ajándékozó azzal a feltétellel ajándékozott, hogy ha a körülmények úgy alakulnak, és az ajándékozó szándékában áll eladni az ingatlant, az arra vonatkozó szerződést a megajándékozott aláírja. E körben az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a körülményt, hogy a családon belül ilyen megállapodás és feltevés nem tekinthető jogellenesnek, az valójában a polgári jogi rendelkezéseket nem sérti, mert a megajándékozott által a rendelkezési jog átengedése önmagában jogi előírást nem sért. A Ptk. rendelkezései főszabályként diszpozitívak, ami azt jelenti, hogy amit a törvény nem tilt, azt szabad. A Ptk. mindössze egy helyen, a 147. §-ban tiltja a jogról való lemondást a közös tulajdon megszüntetése körében. Az a perbeli adatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a rendelkezési jog, mint feltevés hiányában az ajándékozásra a felperes részéről nem került volna sor. Ha a megajándékozottak - köztük az I. rendű alperes - ezt a jogot évtizedeken át nem tartották volna tiszteletben, nem került volna nevükre százmilliós értékű ingatlanvagyron. Azért is téves az elsőfokú bíróságnak a rendelkezési joggal kapcsolatban a Ptk. 112. § (1) bekezdésére való hivatkozása, mert a Ptk. 114. §-a is megengedi pl. a tulajdonos rendelkezési jogának korlátozását az elidegenítési és terhelési tilalom szabályozásával. Tévesnek tartja a felperes a Ptk. 4. § (4) bekezdésére és az 5. § (1) bekezdésére való hivatkozást is. Ha ezek a konkrét ügyben egyáltalán felmerülhetnek, az az alperesi

oldal elmarasztalását eredményezheti, mert az I. rendű alperes volt az, aki a jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során nem a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően járt el. Hangsúlyozandó, hogy az I. rendű alperes felnőtt fejjel adott át egy aláírt üres papírt édesanyjának és felhatalmazást annak kitöltésére a **h.-i** ingatlanhányad eladására vonatkozóan. Amennyiben ezzel a felperes vissza akart volna élni, nem erre, hanem a jóval értékesebb **b.-i** vagy **a.-i** ingatlanra használja fel azt. A Ptk. 5. § (1) bekezdésének rendelkezésével semmilyen tekintetben nem ellenkezik az ajándékozási feltevés, ami viszont lényeges elem, az éppen a megajándékozott magatartása, mert a felek a kötelezettségek teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, mely szabályt az I. rendű alperes perbeli magatartása sérti.

Az I. rendű alperes kiskorúságával kapcsolatos ítéleti álláspontra tekintettel utalt a felperes arra, hogy az I. rendű alperes 1992-ben 16 éves volt, tehát korlátozottan cselekvőképes kiskorúnak minősült. Ezzel összefüggésben téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy egy 16 éves nem volt képes, illetve nem volt tőle elvárható, hogy a nagykorú számára is nehezen értelmezhető felperesi óhajt kellően értelmezni tudja. A 16. életévét betöltött és korlátozottan cselekvőképes megajándékozott, értelmi képességei alapján képes felfogni azt a nem bonyolult ajándékozási kikötést, hogy a megvásárolt ingatlan azzal a kikötéssel kerül a nevére, hogy ha azt az ajándékozó el akarja adni, ezt tiszteletben tartva a vonatkozó szerződést aláírja. Mindezek mellett a felperes hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 12/A. § (2) bekezdése értelmében a korlátozottan cselekvőképes kiskorú cselekvőképesé válását követően maga dönt a függő jognyilatkozatainak érvényességéről. Ebből pedig következik, hogy nemcsak ráutaló magatartással, hanem a szülők között 2007-ben létrejött vagyonmegosztási szerződés aláírásával az I. rendű alperes megerősítette az ajándékozási feltétel elfogadását. Ennek alapján került értékesítésre az I. rendű alperes nevén lévő, de a III. rendű alperesi apa rendelkezése alá tartozó két **b.-i** ingatlan és egy **d.-i** telek is, amelyek a gyermekek nevére a III. rendű alperes nevére kerültek. Az **a.-i** ingatlan átépítésekor az I. rendű alperes már nagykorú volt.

A felperes legidősebb fiát és élettársát, **S.M.-t**, valamint **B.Á.-t** nem a meghatalmazással kapcsolatban kérte meghallgatni. Nevezettek bizonyítani tudják, hogy a felperes gyermekeinek az ingatlanokat azzal a feltétellel vásárolta meg, hogy ha azok bármelyikével rendelkezni akar, azt tiszteletben tartják és ahhoz hozzájárulnak. Bizonyítani tudja továbbá a felperes azt is, hogy ezt gyermekeivel súlyos balesete bekövetkeztekor megbeszélte és ez a gyakorlatban hosszú éveken keresztül így is működött. **S.M.** bizonyítani tudja, hogy az ingatlanok adásvételénél mindig az volt a feltétel, hogy azzal valójában a felperes rendelkezik, és az esetleges elidegenítéskor az adott gyermek, akinek a nevén az ingatlan van, feltétel nélkül aláírja az adásvételi szerződést. **B.Á.** tanúsítani tudja, hogy az ingatlanok vételéről és eladásáról minden esetben a felperes döntött, és gyermekei a szerződéseket feltétel nélkül aláírták. A vételárral is a felperes rendelkezett, aki a tanúval gyakran megkonzultálta, hogy mibe kellene azt befektetni.

Értelmezhetetlen, hogy az elsőfokú bíróság milyen tények alapján látott összefüggést a **h.-i** ingatlaneladás és az I-II. rendű alperesek által kötött színlelt szerződések között. A felperesi álláspont szerint a két ügynek csak annyi köze van egymáshoz, hogy mindhárom ingatlant a felperes vásárolta. A 2013. évi V. törvény, a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen. A (3) bekezdés szerint, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződés semmisségére az hivatkozhat, és a semmisséggel kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít. Vitathatatlan, hogy a felperesnek jogi érdeke fűződik a két említett szerződés semmisségének megállapításához, mellyel ellentétes álláspont téves.

Az ítéletnek a ráépítéssel kapcsolatban kifejtett álláspontja sem alapos. Az ítélet ráépítéssel okozott aránytalan károsodásnak nevezi az elvégzett munkákat és jó lett volna az eredeti állapotot helyreállítani. A ráépítés megítélésénél nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a felperes a ráépítés előtti állapotú ingatlant vásárolta meg és íratta az I. rendű alperes nevére. A peranyagból is megállapítható és a fellebbezésben is részletesen kifejtésre került, továbbá a III. rendű alperes előadása is megerősítette, hogy a felperes volt az, aki mindig döntött a beruházásokról, ebbe a megajándékozottaknak nem volt beleszólásuk, csak konzultációra volt lehetőségük, de javaslataik elfogadásáról a felperes szabadon döntött. Ezt a gyakorlatot a családon belül mindenki elfogadta és ehhez tartotta magát. A nevükre vásárolt ingatlanokat a gyermekek egyike sem tekintette örökségnek, mert az volt a megállapodás, hogy az fogja a gyermekek örökségét képezni, ami a felperes halálakor a nevében van. Ha lefolytatta volna az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyításokat, akkor kaphatott volna teljes képet a családi viszonyokról és megállapodások alapján kialakult gyakorlatról. Mivel ezt nem tette meg, megalapozatlan döntések sorozatát hozta meg. Egyébként rosszhiszeműnek a felperes semmiképpen nem tekinthető, hiszen az I. rendű alperes is akként nyilatkozott, hogy tudott a ráépítésről, sőt maga és barátai is az apróbb segédmunkákban részt vettek. Emellett kifejezetten olyan tiltakozás a családon belül sohasem volt, ami a felperest akadályozta volna rendelkezési jogában. Ilyen, a ráépítéssel kapcsolatban sem történt, sőt azt az I. rendű alperes támogatta.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint a felperesi letét visszautalása nem érinti a per főtárgyát, ezért erről a bíróságnak nem ítéletében kell rendelkeznie. A felperes nem adta indokát annak, hogy az ítélet hatályon kívül helyezésre irányuló kérelmét milyen okból terjesztette elő. A Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazására nincs ok, mert az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem sértett, továbbá a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, kiegészítése nem szükséges.

A felperesnek az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló kérelme is alaptalan. Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges részletességgel állapította meg, melyhez a bizonyítékokat a logika szabályainak megfelelően értékelte, mérlegelte és ítéletében az egyes bizonyítási indítványok elutasításának indokát adta. A felperes a tényállásból önkényesen ragad ki mozzanatokat és azokat olyan körülményekkel szeretné kiegészíteni, amelyek nem bizonyítottak és csupán a felperes előadásai, melyekkel szemben az I-III. rendű alperesek a fellebbezés sorrendjét követve részletes észrevételeket tettek.

Az I-III. rendű alperesek álláspontja szerint helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a rendelkezési jog fenntartása, mint feltétel jogellenes, azaz jogszabálysértő, mert a tulajdonjog szabályai alapján a rendelkezési jog a tulajdonos személyétől nem válhat el és a Ptk. 228. § (3) bekezdése kimondja, hogy az érthetetlen, ellentmondó, jogellenes vagy lehetetlen feltétel semmis, az ilyen feltétellel kötött szerződésre a részleges érvénytelenség szabályait (239. §) kell alkalmazni. Nem fűződhet joghatás egy olyan feltételhez, amely tartalmilag - a felperes értelmezésében - azt jelenti, hogy az ingatlan az I. rendű alperes „névén van”, de a tulajdonostól elválaszthatatlan rendelkezési jogot a felperes gyakorolja, azaz a büntetőjogból ismert kifejezéssel, az I. rendű alperes „stróman”. A felperes egyébként személyes meghallgatása során elmondta, hogy ingatlanügyleteinek célja az volt, hogy ha vele bármi történne, a vagyoni viszonyok rendezettek legyenek. Ebből következően az I. rendű alperes ingatlanokra való tulajdonszerzése a tulajdoni viszonyok rendezését szolgálta, és nem volt színlelt, amire a felperes kimondatlanul a rendelkezési joggal kapcsolatos állításaival hivatkozik.

Az elsőfokú bíróság az eldöntendő jogkérdésekben helyesen foglalt állást, helytállóan állapította meg, hogy a felperest nem illeti meg az ajándék visszakövetelésének joga, a ráépítésre alapított kérelme is alaptalan, továbbá nincs keresetösségi joga az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérni.

A felperes állításával szemben az elsőfokú bíróság azt mondta ki, hogy önmagában büntető vagy polgári peres eljárás megindításának ténye nem súlyos jogsértés, melytől elvben senki sem zárható el. Ezzel szemben a felperes hivatkozása szerint, csupán azért, mert a megajándékozottnak hálával kellene tartoznia, szemet kellene hunynia a bűncselekmény fölött is. Az I-III. rendű alperesek csatolták a ... Bíróság büntető ügyben hozott, a jelen perbeli ítéletet követően, 2019. december 18-án meghozott nem jogerős ítéletét, ami a felperes bűnösségét közokirat-hamisítás büntetőben és hamis magánokirat felhasználásának vétségében megállapította és vele szemben büntetést szabott ki. Az ellene jelentős kárt okozó csalás büntette miatt indult eljárást megszüntette, melynek indoka az volt, hogy az I. rendű alperes e tekintetben magánindítványát késve, a Be. 173. § (3) bekezdése szerinti 30 napos határidőn túl terjesztette elő. A büntető ügyben hozott ítélet megerősíti azt az álláspontot, hogy az I. rendű alperes részéről az eljárás kezdeményezésével elkövetett súlyos jogsértés fel sem merülhet. A meghatalmazása hamisítását a felperes először következetesen tagadta, majd miután a kategorikus szakértői vélemény rendelkezésre állt, a hamisítás tényét az eljárás végén már nem vitatta. Az I. rendű alperes egy elismerten hamisított meghatalmazás alapján sérelmezte, hogy elveszítette egyik ingatlanának tulajdonjogát, ami nem lehet súlyos jogsértés, és a hamisítás egyenes polgári jogi következménye lesz a meghatalmazás nem létezésének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló **h.-i** peres eljárás. A meghatalmazás keletkezésével kapcsolatban a fellebbezésben kifejtettek bizonyítékok nélkül, csupán a felperes személyes előadására alapított állítások, ami addig a képtelenségig is eljut, hogy az I. rendű alperes az ingatlan eladására adta a „biankó meghatalmazást”. A biankó meghatalmazásról egyébként szó sincs, az teljesen mást jelent, mint egy üres papírlap aláírása. Az I. rendű alperes az üres lap aláírásáról és annak indokáról, illetve körülményeiről nyilatkozott, melynek célja nem előnyszerzés volt, hanem az, hogy ne szenvedjen jogellenes hátrányt. A felperes a hosszas erkölcsi érvelése mellett egy rendkívül fontos körülményről nem tett említést. Amikor a meghatalmazás felhasználása megtörtént, minden korábbtól függetlenül, teljesen bizonyos volt a felperes számára, hogy az I. rendű alperes az adott jognyilatkozatot nem kívánta megtenni. A meghatalmazás a polgári jog szabályai szerint képviselőt jelent, azaz nem a meghatalmazott rendelkezik, hanem a meghatalmazó, képviselője útján. Az adott esetben a nem létező meghatalmazásra tekintettel a felperes nem meghatalmazottként járt el. Mindezekre tekintettel a felperes volt az, aki saját felróható magatartására hivatkozik előnyök szerzése érdekében, mert mindenképpen felróható magatartás az, hogy annak tudatában készült a meghatalmazás elnevezésű okirat, hogy az ügyletkötés nem állt az I. rendű alperes szándékában.

Az ajándékozási feltétel meghíúsulásának kérdésében az elsőfokú bíróság kifejtett álláspontja helytálló. A perben annak bizonyítása, hogy volt-e ilyen feltétel, azért nem volt szükséges, mert az valójában alkalmatlan volt az ajándék visszakövetelésének megalapozására. Téves a felperes azon álláspontja, hogy „a rendelkezési jog átengedése” nem sért jogi előírást. A Ptk. dologi jogi szabályozása nem diszpozitív, a felek a dologi jogokban nem térhetnek el a törvényi rendelkezésektől, mert a dologi jog nem csupán két fél közötti jogviszony, szemben a kötelmi joggal. Egyébként az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes által hivatkozott megállapodás nem volt az ajándékozás feltétele és értelemszerűen azt nem fogadta el.

A ráépítéssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság döntését a felperes által sem vitatott tényekre alapította, jogi érvelése teljes mértékben helyes. E tekintetben az I-III. rendű alperesek utaltak arra, hogy a felperes erre alapítva akkor lépett fel az **a.-i** ingatlannal kapcsolatban tulajdoni igényrel,

amikor már más ötlete nem maradt. Az ingatlanon való építkezéskor pontosan tudta, hogy az ingatlan az I. rendű alperes tulajdona, amit gyermekének egyfajta „előzetes örökségként” abból a célból adott, hogy ha vele valami történne, a vagyoni vitákat mellőzze és gyermekei azt kapják, amit nekik juttatni kívánt. Ezért saját nyilatkozata alapján fel sem merült az, hogy a felperes saját ingatlanán építkezik, ennek ellenére utóbb ráépítés jogcímén terjesztett elő igényt, ami rosszhiszeműnek tekintendő.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a megalapozott döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, lényeges eljárási szabályt nem sértett. A rendelkezésre álló bizonyítékokat a per elbírálására alkalmazandó 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte és mérlegelte. Olyan ok nem áll fenn, ami az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná, ezért az ítélet az ítéletet érdemben bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság kereset tárgyában hozott döntése megalapozott és indokolása is helytálló.

A felperes alaptalanul kifogásolta fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében elmulasztott rendelkezni az általa indítványozott, de mellőzött szakértői bizonyításhoz letétbe helyezett összeg visszatérítéséről. A Pp. 212. § (1) bekezdése szerint a bíróság a per érdemében ítélettel, a per során felmerült minden más kérdésben végzéssel határoz. A fel nem használt letét visszatérítése nem az érdemi döntés körébe tartozó kérdés, ezért az elsőfokú bíróság ítéletében az erről való rendelkezést helytállóan mellőzte.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a jogvita elbírálása szempontjából legfontosabb tényeket tartalmazza, a felperes által megjelölt hiányosságok a perbeli jogvita érdemi megítélése szempontjából irrelevánsak. Emellett az elsőfokú bíróság, kifejtett indokai alapján mint szükségtelent, megalapozottan mellőzte a felperes egyes bizonyítási indítványainak teljesítését.

A felperes első kereseti kérelmében az I. rendű alperessel szemben ajándék visszakövetelése iránti igényt érvényesített, amit az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) rendelkezései alapján kellett elbírálni. Kiemeli az ítélet az ajándék visszakövetelésének joga az ajándékozás sajátosságaiból következő kivételes jogosultság, az ajándék csak szűk körben, kizárólag a Ptk. 582. §-ában felsorolt esetekben és a megjelölt feltételek együttes fennállása esetén követelhető vissza. A felperes az ajándék visszakövetelését a Ptk. 582. § (2) bekezdése alapján súlyos jogsértésre, míg a (3) bekezdésre hivatkozással feltevése meghíúsulására alapította, ezért igényét ezen törvényi rendelkezések alapján kell megítélni.

A Ptk. 582. § (2) bekezdése szerint az ajándék akkor követelhető vissza, ha a megajándékozott (vagy a vele együtt élő hozzátartozója) az ajándékozónak vagy közeli hozzátartozójának terhére súlyos jogsértést követ el. Ebből következően, e rendelkezés alapján az ajándék visszakövetelésének feltétele a súlyos jogsértés. Jogsértőnek az olyan jogellenes és felróható magatartás, illetve olyan jogi kötelezettség megszegése minősül, ami jogszabályban védett érdeket sért. Ilyen például a bűncselekményt megvalósító magatartás, vagy a tartási kötelezettség elmulasztása. A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az ítélkezési gyakorlat szerint a megajándékozott hálával tartozik az ajándékozó irányába, és e hála érzésének át kell hatnia az ajándékozóval kapcsolatos általános

magatartását, ami erkölcsi kötelezettség. Téves azonban az az álláspontja, hogy ezen erkölcsi kötelezettség egyben jogi kötelezettségnek is minősül, melynek megsértéséhez a jog megfelelő jogkövetkezményeket fűz, ezért a jogsértésnél kisebb súlyú felróható magatartás is alapot adhat az ajándék visszakövetelésére. Ezzel szemben, a társadalom általános erkölcsi megítélésétől eltérő magatartás, a hálátlanság, a tiszteletlenség, a felek közötti viszony megromlása nem ad alapot az ajándék visszakövetelésére, az előzőekben kifejtettek szerint ugyanis a Ptk. 582. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezmény kizárólag súlyos jogsértés esetén alkalmazható.

A felperes az I. rendű alperes részéről súlyos jogsértésként azt jelölte meg, hogy vele szemben büntetőeljárást és **H.**-ban polgári pert indított. Fellebbezésében ezzel kapcsolatban alaptalanul minősítette tévesnek az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az I. rendű alperes részéről a hivatkozott eljárások megindítása nem lehet alapja az ajándék visszakövetelésének. A perbeli adatok alapján megállapítható, hogy az I. rendű alperes az őt ért jogsérelem, a terhére megvalósult bűncselekmény miatt tett feljelentést, illetve indított büntetőeljárást **M.-n**, továbbá tulajdonjoga védelmében kezdeményezett polgári pert **H.**-ban ingatlanilletősége jogellenes átruházása miatt. Ebből következően ezen eljárásokat érdekei védelmében, az arra szolgáló jogi felhatalmazással élve indította, ami ezért önmagában nem jogellenes, illetve nem jogsértő. A rendelkezésre álló bizonyítékok - az ellene indult büntetőeljárás kimenetétől függetlenül - kétséget kizáróan cáfolják a felperes azon állítását, hogy az I. rendű alperes hamis, valóságot tagadó tényállás alapján vádolta őt bűncselekmény elkövetésével. A felperes az I. rendű alperes **h.-i** ingatlanilletőségét egy erre őt felhatalmazó meghatalmazás alapján adta el az előző házasságából származó gyermekének, **K.G.-nek**. Dr. ... igazságügyi szakértő véleménye alapján bizonyított, hogy a meghatalmazást tartalmazó papírlapra először az I. rendű alperes aláírása került, melyre utóbb nyomtatták rá a meghatalmazás szövegét és ezután kerültek arra a további aláírások. A felperes kezdetben tagadta, utóbb azonban a szakértői vélemény ismeretében beismerte, hogy I. rendű alperestől egy aláírásával ellátott üres papírlapot kapott, amelyre később került rögzítésre a meghatalmazás szövege. Ezt a hamis meghatalmazást használta fel évekkal később a felperes arra, hogy az I. rendű alperes tudta nélkül ingatlanilletőségét eladja, annak ismeretében, hogy az ezt megelőző levélváltások során az I. rendű alperes egyértelműen kinyilvánította, miszerint ezen ingatlanilletőségét nem kívánja elidegeníteni. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesnek Ptk. 582. § (2) bekezdésére alapított ajándék visszakövetelési igénye alaptalan.

A PK 81. számú állásfoglalás és a Ptk. 579. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, miszerint az, hogy a felperes a saját vagyona terhére vásárolt ingatlanokat az I. rendű alperes „névére íratta”, viszonyukban ajándékozás. Az ügyleteket a felperes maga is ajándékozásnak tekintette, mert a perbeli ingatlanokra ajándék visszakövetelése jogcímén érvényesített igényt. Tartalma alapján megítélve, a Ptk. 582. § (3) bekezdésére hivatkozással igényét arra alapította, hogy az ingatlanokat - az egyes kifejezéseket változóan használva - azzal a „feltevessel”, illetve „feltétellel” ajándékozta az I. rendű alperesnek, hogy azok tulajdonjogáról ő jogosult rendelkezni, bármikor szabadon dönthet az ingatlanok értékesítéséről és a vételár is őt illeti. A Ptk. 582. § (3) bekezdésének alkalmazásában a feltevés az ajándékozással indító, valamely tényre vagy körülményre vonatkozó feltételezés, ami nélkül az ajándékozással nem került volna sor. A felperes álláspontjával szemben, az elsőfokú bíróság kifejtett indokai alapján helyesen állapította meg, miszerint annak kikötése, hogy az I. rendű alperes „névére írt” ingatlanok tulajdonjogával való rendelkezés a felperest illeti, nem feltevésnek, hanem inkább jogellenes feltételnek minősül. Az ajándékozással a megajándékozott az ajándék tárgyára tulajdonjogot szerez. A tulajdonos dologra vonatkozó, a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti jogosítványok közül magával a tulajdonjoggal való rendelkezés kizárólag a tulajdonost illető, személyétől elválaszthatatlan jog, melyre figyelemmel a tulajdonjoggal való rendelkezés jogának átengedése ténylegesen a tulajdonjog átruházása.

Mindezekre tekintettel, átruházás nélkül a tulajdonjoggal való rendelkezés jogának „átengedése” a polgári jogi szabályok alapján fogalmilag kizárt, melyből következően az a kikötés, hogy a megajándékozott tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogáról nem a tulajdonos, hanem más személy rendelkezhet, kétséget kizáróan jogszabályba ütköző.

Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel, a felperesnek az az állítása, miszerint gyermekeinek az ajándékozások kapcsán kinyilvánította, hogy a részükre vásárolt ingatlanok tekintetében a tulajdonjoggal való rendelkezés joga őt illeti, az ajándékozás jogi természetéből következően, még valósága esetén sem minősül a Ptk. 582. § (2) bekezdése szerinti, szerződéskötésre indító feltevésnek. Emellett a felperes az általa állított feltevését, továbbá annak a megajándékozott I. rendű alperes felé kifejezetten vagy legalábbis kétséget kizáróan felismerhető módon való kinyilvánítását sem bizonyította. Az ezekkel kapcsolatos állításait az eljárás során tett személyes előadásainak lényeges ellentmondásai cáfolják, illetve több tekintetben megalapozottan kétségessé teszik. A keresetlevélben előadottak szerint a felperes és házastársa azért határozta el, hogy az ingatlanokat két közös gyermekük és felperes előző házasságából származó gyermeke nevére veszik, mert azokat utóbb úgy is ők fogják örökölni. Emellett tették ezt azért is, mert a felperes házastársának előző házasságából is származott egy gyermeke és nem szeretnék volna, hogy örökösödési vita alakuljon ki. Egy másik előadása szerint (23. sorszám jegyzőkönyv), balesete után átgondolta a jövőt és elsődlegesen rendelkezni szeretett volna halála esetére, ezért elhatározta, hogy gyermekei vagyoni helyzete rendezéseként nevükre ingatlanokat vásárol. Ezt a gyerekekkel megbeszélte és elhangzott az is, hogy az ingatlanokkal 3-5 év múlva rendelkezhetnek ténylegesen. Az **a.-i** ingatlannal kapcsolatban meg tudja erősíteni, miszerint azt mondta az I. rendű alperesnek, hogy attól függetlenül, hogy nevére veszi meg az ingatlant, azzal ő fog rendelkezni, azt azonban már nem tudja, hogy ez tiszta emléke vagy az eseményekből való következtetése. Utóbb a 3-5 év múlva való rendelkezéssel kapcsolatos előadását akként „módosította”, hogy ez helytelen, ezt úgy kell érteni, hogy halála esetére előzetesen szeretett volna gyermekei javára rendelkezni, de azzal, hogy csak halála esetén kerülhetnek az ingatlanok gyermekei rendelkezése alá. Ezt az óhaját a baleset utáni megbeszélés idején közölte a gyerekekkel, „erről később nem beszéltek” (32. sorszámú jegyzőkönyv). A 70. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltak szerint, az eredeti szándéka az ingatlanok gyermekei nevére való íratással nem az volt, hogy azokat ők örököljék, hanem azt szerette volna elkerülni, hogy házastársa, a III. rendű alperes előző házasságából származó gyermeke, vagy előző házastársa hozzáférhessenek bármelyik ingatlanhoz, továbbá szerette volna elkerülni az öröklési illetéket is. Mindezek alapján kétséget kizáróan megállapítható, a felperest az ingatlanok gyermekei részére való vásárlására az indította, hogy balesete kapcsán, az esetleges váratlan halála esetére előre rendezze a gyermekei között a vagyoni viszonyokat, továbbá elkerüljék az öröklési illetéket, valamint annak lehetőségét, hogy az ingatlanokhoz férje előző házasságából származó gyermeke, vagy volt házastársa hozzáférjenek.

A keresetlevélben foglaltak szerint a gyerekek elfogadták, hogy ha a gazdasági célszerűség vagy a szükség úgy kívánja, ingatlanaikkal szüleik „rendelkezhetnek”, ennek megfelelően, „amikor úgy tűnt, hogy előnyös egyik vagy másik ingatlant értékesíteni”, a gyerekek minden alkalommal aláírták a szerződést és a vételárral a szülők rendelkeztek. Ez önmagában cáfolja a felperes azon állítását, hogy a gyermekeiket a tulajdonukként nyilvántartott ingatlanoktól bármikor, szabad belátásuk szerint megfoszthatták, azokat azt megalapozó ok nélkül bármikor értékesíthették és a vételárral szabadon rendelkezhetek. Az, hogy a gyerekek a hosszú évek során a jó családi kapcsolatra figyelemmel a felperes kezdeményezése alapján egyes ingatlanok eladásához hozzájárultak, a felperes állítása bizonyítására nem alkalmas, különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes előadásából kitűnően az eladott ingatlanok vételárából részükre újabb, az előzőhöz képest előnyösebb, illetve értékesebb ingatlanokat vásároltak, ezért érdekükben álltak a felperes akarata

szerinti ügyletek. A felperes a gyermekek tulajdonában álló ingatlanok felett az ő és házastársa korlátlan rendelkezési joga bizonyítékaként alaptalanul hivatkozott a III. rendű alperessel kötött vagyoni szerződés tartalmára is, mert abból kitűnően a gyermekek azzal a feltétellel járultak hozzá előzetesen a nevükön lévő ingatlanok eladásához, és vállalták az erre vonatkozó szerződés aláírását, hogy a vételárból részükre újabb ingatlant vásárolnak.

Az előzőekben is kifejtettekre figyelemmel, a felperes alaptalanul sérelmezte az általa kihallgatni kért tanúk kihallgatásának mellőzését. Előadásából kitűnően, a gyermekei részére jövőben vásárolandó ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joga kikötését gyermekeivel előzetesen súlyos balesete bekövetkeztekor beszélte meg, melyre tekintettel e megbeszélés tartalmáról közvetlen ismeretekkel gyermekei rendelkeznek. A felperes előző házasságából származó fia, **K.G.**, a perbeli adatok alapján kétséget kizáróan nem tekinthető érdektelennek, ezért tőle aggálytalan bizonyítékként értékelhető vallomás a következőkre tekintettel volt várható. A perbeli adatok szerint nevezett a felperes és az I. rendű alperes között az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanok visszakövetelésével kapcsolatos vitába a 2012. és 2013. évi e-mailváltásokból kitűnően a felperessel egyetértve és őt támogatva részt vett. Ennek során **K.G.** az I. rendű alperes kifejezetten neki megküldött leveléből kétséget kizáróan tudomást szerzett arról, hogy a **h.-i** ingatlanilletőségét nem kívánja eladni. Ennek ismerete ellenére **K.G.** az adott ingatlanilletőség megvásárlására ezt követően szerződést kötött, melyben az I. rendű alperes helyett, meghatalmazottként a felperes tett az átruházásra irányuló nyilatkozatot. Mindezek mellett nevezett még e szerződés megkötése előtt, a hivatkozott levélváltások során az I. rendű alperest a neki küldött levélben a **h.-i** ingatlan használatától nyilvánvalóan párja, a II. rendű alperes származásával kapcsolatos előítéletek által vezérelten, az általános erkölcsi megítélés alapján elítélendő durva indokok alapján eltiltotta. **S.M. K.G.** élettársa, ezért érdektelennek ő sem tekinthető. A felperes szerint **B.Á.** azt tudja tanúsítani, hogy az ingatlanok vételéről és eladásáról minden esetben ő döntött és a vételárral is ő rendelkezett, gyermekei a szerződéseket feltétel nélkül aláírták. Ezek tanúsítása az ajándék visszakövetelésére irányuló követelés érdemi elbírálása szempontjából nem releváns. A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság a felperes adott tanúk kihallgatására irányuló indítványa teljesítését megalapozottan mellőzte.

Helytálló az elsőfokú bíróság döntése a felperes ráépítésre alapított igénye tekintetében is, ami szintén az 1959. évi Ptk. szabályai alapján volt elbírálandó. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítélet tábla elsődlegesen kiemeli: nyilvánvalóan alaptalan a felperes azon fellebbezési érvelése, hogy az elsőfokú bíróság ráépítéssel okozott aránytalan károsodásnak nevezi az elvégzett munkákat és jó lett volna az eredeti állapotot helyreállítani, mert ilyet az elsőfokú ítélet indokolása nem tartalmaz. Emellett a felperes álláspontjával szemben, az adott igény érdemi elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír, hogy a családban mindig a felperes volt aki döntött a beruházásokról, továbbá annak jogi megalapozása hiányában jogi szempontból a kereset szempontjából nem értékelhető azon egyoldalú diktátuma, hogy ebbe a megajándékozottaknak nem volt beleszólásuk, csak konzultációra volt lehetőségük, és javaslaik elfogadásáról a felperes szabadon döntött. Az a perbeli adatok alapján, további bizonyítás nélkül is megállapítható, hogy a családban a felperes volt az irányító, amit a család többi tagja elfogadott és elképzeléseivel egyetértettek. Ez azonban önmagában az őket illető jogokat nem érintette, és a felperest többletjogokkal nem ruházta fel.

A ráépítés Ptk. rendelkezései szerinti jogkövetkezményei az érintett felek ráépítéssel kapcsolatos megállapodásának hiányában alkalmazhatók. A felperes házastársa, a III. rendű alperes előadása szerint a felperes állandóan tervezett és jó ötletei voltak, az **a.-i** ház felújítását is ő vetette fel, amit úgy vezetett fel a családnak, hogy mivel kicsi a ház, szükséges annak átalakítása, ami egyébként az I. rendű alperes javát is szolgálja, mert az ő örökségéről van szó. A felperes szerint ez annyiban

igaz, hogy valóban mondta, miszerint a beruházás az I. rendű alperes örökségét fogja gyarapítani, akkor, ha ő meghal (62. sorszámú jegyzőkönyv). Ez az adott kérdés megítélésénél jelentőséggel nem bír, mivel az előzőekben kifejtettek szerint, előadásából kitűnően a felperes az egyes ingatlanokat még életében gyermekeinek, mint majdani örököseinek előadományként juttatta. Emellett előadásból kitűnően az I. rendű alperes a tervezett beruházással egyetértett, az ellen nem tiltakozott és ő, valamint barátai is részt vettek a munkálatokban. Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperes az **a.-i** ingatlan bővítésével kapcsolatos terveit a családnak előzetesen ismertette, ennek során egyértelműen kifejezésre juttatta azt is, hogy saját finanszírozása ellenére a beruházás az I. rendű alperes javát szolgálja, aki mindezek ismeretében a beruházással egyetértett. Ez a felperes és az I. rendű alperes viszonyában hallgatólagosan létrejött megállapodás arra nézve, tulajdonosként az I. rendű alperes a beruházás elvégzését engedélyezte és az azzal létrejövő gyarapodás, mint tulajdonost őt illeti. Ezt alátámasztja annak ténye is, hogy a felperesnek évtizedekig az I. rendű alperessel szemben az adott ingatlanra vonatkozóan, beruházásaira alapítva igénye nem volt, a ráépítésre alapítva csak azt követően érvényesített igényt, hogy az I. rendű alperes a részére ajándékozott ingatlanok visszaadására irányuló kérelmét önként nem teljesítette. A hivatkozott korabeli megállapodás a felperes részéről utóbb a ráépítés szabályaira alapított igényérvényesítését kizárja.

Mivel a felperes perbeli ingatlanokra vonatkozó tulajdoni igénye alaptalan, az elsőfokú bíróság a felperesnek az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kérelme tekintetében az annak elbírálására alkalmazandó Ptk., az 2013.évi V. törvény 6:88. § (3) bekezdése alapján helyesen állapította meg, hogy a felperesnek az adásvételi szerződések semmisségének megállapításához jogi érdeke nem fűződik. Ezért e kérelem a kereshetőségi jog hiánya miatt alaptalan, ezért az elsőfokú bíróság annak érdemi elbírálásához szükséges további bizonyítási indítvány teljesítését megalapozottan mellőzte.

A kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperesek részére a másodfokú perköltség, a képviselőjükkel felmerült, a pertárgy értéke alapján számított, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (4) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíj, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2019. május 30.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

dr. Rápolyi Barbara s.k.
bíró