

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felperesnek az alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróságnál 35.P.20.990/2009. számon megindított és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságnak 2.Pf.22.362/2010/5. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 29. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit ebben a részében is helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 135.000 (százharmincötezer) forint fellebbezési eljárási költséget, valamint az államnak, felhívásra 319.700 (háromszáztizenkilencezer-hétszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 86.000 (nyolcvanhatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak, külön felhívásra 206.550 (kettőszázhaty-ezer-öt-százötven) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott részének az alapjául szolgáló tényállás szerint a peres felek 1988. augusztus 6. napján kötöttek házasságot, melyből három gyermekük származott. A házasságukat a Ny. Városi Bíróság a 2009. február 10-én jogerőre emelkedett 35.P.23.924/2007/24. számú ítéletével felbontotta és az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felek életközössége 2007. november elején végleg megszakadt és az alperes a felek utolsó közös lakásából elköltözött.

A felek az életközösséget az alperes szüleinek a B., , Ü. út szám alatti önkormányzati lakásában kezdték meg, ahová az alperesi szülőkön kívül az alperes is be volt jelentkezve, majd Ny.ra költöztek.

1990. január 24-én a felek a felperes anyai nagymamájának ismeretségén keresztül a felperes nevére vásárolták meg a felek a Ny. Önkormányzattól a Ny., B. u. szám alatti, akkor még T. B. bérlő által bérlőként használt lakást akként, hogy a vételárrelőleg befizetéséhez szükséges 56.000 forintot az alperes szüleitől kapták, a fennmaradó vételárhátralékot pedig közösen törlesztették. A bérlő javára életjáradéki jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba és a felek a bérlő lakáshasználati jogát is élete végéig biztosították, majd a bérlő halála után a lakásba beköltöztek.

A felperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott lakás teljes vételára 1997-ben került kiegyenlítésre a felek részéről 247.823 forint befizetésével, és az önkormányzat így járult hozzá az ingatlanra javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez.

A felek az 1997. május 23-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg az utoljára közösen használt Ny., M. u. szám alatti lakásukat 4.704.000 forintért úgy, hogy ennek vételárába beszámításra került a felperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott és általuk közösen leadott Ny., B u. szám alatti lakás 2.300.000 forint eladási ára, az így fennmaradó vételárhátralék kifizetéséhez pedig a felek igénybe vettek 2.200.000 forint szociálpolitikai kedvezményt, és felvettek 200.000 forint önkormányzati hitelt is.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő testületének 1992. május 12-én kelt 211/92. számú határozata alapján az alperes szülei által használt lakás is megvásárolhatóvá vált kedvezményes áron az önkormányzattól.

1992. decemberében a felperes édesanyja és az alperes nevelőanyja - akik unokatestvérek - megállapodtak abban, hogy a B.i önkormányzati lakást az alperes nevére megvásárolják úgy, hogy a vételár felét a felperes nagymamája fizeti ki, amit a felperes édesanyjának testvére: K. Gy. tanú el is vitt az alperes szüleinek, akik a vételár másik fele részét a saját pénzeszközeikből fizették ki.

Ilyen módon vásárolta meg az alperes tulajdonjogi vevőként, az alperes szülei pedig haszonélvezeti jog vevőként a Ferencvárosi Önkormányzattól az 1993. március 9. napján kelt adásvételi szerződéssel a B., , Ü. út szám alatti 83 m² alapterületű háromszobás önkormányzati bérlakást lakott állapotban 230.160 forint összegű kedvezményes vételáron, amit az alperes édesapja adott fel csekken. A szerződés alapján az ingatlan az alperes - szülei haszonélvezeti jogával terhelt - kizárólagos tulajdonaként került bejegyzésre az ingatan-nyilvántartásba, majd arra 2005. májusában bejegyzésre került az alperes nevelőanyja gondnokság alá helyezésének ténye akként, hogy a gondnoka az alperes.

Az alperes a B.i lakást 2006. decemberében 15.060.000 forintért eladta, és a vételárból 3.060.000 forintot a nevelőanyjának a gyámhatósági fenntartásos betétjében helyezett el, a fennmaradó 12.000.000 forintot pedig a saját nevére szóló, és csak általa hozzáférhető O. bankszámlán kezelte. Az életközösség megszűnésekor az alperes O. Bank Rt.-nél vezetett lakossági folyószámláján a B.i lakás eladási árából 8.100.000 forint volt meg.

A felperes keresetében a felek házastársi közös ingó vagyonának természetbeni megosztásával az alperes arra való kötelezését kérte, hogy fizesse meg neki - egyebek mellett - az alperes O. Banknál vezetett számláján az életközösség megszűnésekor meglévő pénz fele részét.

Az alperes a módosított érdemi ellenkérelmében a felperesnél lévő közös vagyoni ingóságokból semmire nem tartott igényt, a felperes pénzkövetelésének pedig az elutasítását kérte arra való hivatkozással, hogy a bankszámláján lévő pénzösszeg a sajátja, mert az a különvagyonához tartozó B.i lakás eladásából származik, amit a szüleitől kapott ajándékba. A Ny., M. u. szám alatti közös lakással kapcsolatos - felülvizsgálati kérelemmel nem érintett - egyéb vagyoni igénye tárgyában a felperessel szemben viszontkeresetet terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével arra kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek 4.202.924 forintot és 250.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A Ny., M. u. szám alatti közös lakás kizárólagos használatára a felperest jogosította fel. Megállapította, hogy az alperes külön vagyonát képezi egy napfelkeltét ábrázoló nagyméretű festmény 15.000 forint értékben, két kovácsoltvas könyvespolc 10.000 forint értékben, aranszegélyű étkészlet 2.000 forint értékben, egy Zenit típusú fényképezőgép 3.000 forint értékben. Kötelezte a felperest, hogy ezen ingóságokat, valamint az

ólmokristály tárgyakat és csipketerítőt 15 napon belül adja az alperes birtokába. Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte felperest 58.400 forint, az alperest pedig 305.400 forint eljárási illeték megfizetésére az államnak külön felhívásra.

A B. ker., Ü. út szám alatti lakás eladási árából az életközösség megszűnésekor meglévő készpénz fele részének a megfizetése iránti keresetnek helyt adó döntését azzal indokolta, hogy a B.i lakás a felek közös szerzeményű vagyona volt, így az eladási árból meglévő és alperes számláján tartott 8.100.000 forint pénzüsszeg a feleket azonos arányban illeti meg.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az önkormányzati bérlakás kedvezményes vételárral történő megvásárlása során a pénzügyi fedezetet a felperes nagymamája és az alperes apja azonos mértékben biztosították. Az a körülmény, hogy a vételárat a csatolt feladóvevény másolattal igazoltan az alperes apja fizette ki, nem mond ellent azon felperesi hivatkozásnak, hogy a vételár felét Kiss Z. György tanú közreműködésével a felperes nagymamája adta át az alperes apjának a szerződés megkötésekor.

Az elsőfokú bíróság a B.i lakás eladási árából a felperest megillető összeget 4.050.000 forintban, a felperes - felülvizsgálati kérelemmel nem támadott - egyéb vagyoni igényeivel kapcsolatos megtérítési igényét további 248.924 forintban, tehát összesen 4.298.924 forintban állapította meg, amelybe beszámította az alperesnek a felperessel szembeni 96.000 forintos megtérítési igényét, és erre tekintettel az alperest 4.202.924 forintban marasztalta a felperes javára.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezést terjesztett elő elsődlegesen annak megváltoztatása és a felperes keresetét teljes egészében elutasító, valamint a viszontkeresetének helyt adó határozat hozatala, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítása iránt.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és alperesnek másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, és az alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás főösszegét 760.424 forintra, az elsőfokú perköltséget 40.000 forintra leszállította. A felperes által az államnak fizetendő kereseti illetéket 255.000 forintra felemelte, míg az alperes által fizetendő kereseti illetéket 98.000 forintra leszállította. Egyebekben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta. Kötelezte a másodfokú bíróság a felperest 147.000 forint, míg az alperest 67.500 forint fellebbezési eljárási illetéknek - külön felhívásra - az állam részére történő megfizetésére. Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50.000 forint - Áfa-t is magába foglaló - másodfokú perköltséget.

Az ítélete felülvizsgálattal támadott rendelkezését azzal indokolta, hogy az alperesi fellebbezés a B. , Ü. úti lakás elszámolása vonatkozásában arra irányult, hogy a másodfokú bíróság mérlegelje felül az elsőfokú bíróság helytelen mérlegelésén alapuló döntését, mellyel a hivatkozott lakás közös vagyoni jellegét állapította meg és azt az alperes különvagyonaként számolja el, és ebből következően mentesítse alperest a lakás eladási ára vonatkozásában meghatározott elszámolási kötelezettsége alól.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a fent említett körben az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, tévesek ugyanakkor az abból levont jogkövetkeztetései.

A peradatok szerint nem vitatott tény, hogy az Ü. úti lakás megvásárlásakor az önkormányzati bérlakás az alperes apjának bérleménye volt, alperes a lakásba családtagként volt bejelentve.

Az 1993. március 9-én kelt adás-vételi szerződés tanúsága szerint eladóként a Ferencvárosi Önkormányzat szerepel, a tulajdonjogvevőként alperes, a haszonélvezeti jog vevői pedig alperes édesapja és házastársa.

Az ingatlan forgalmi értéke 2.397.500 forint, a vételár 359.625 forint volt, az egyösszegű fizetéssel járó további kedvezmény 129.465 forint volt, a készpénzzel fizetett összeg 230.160 forint.

Az egységes bírói gyakorlat (BH 2009/360.) szerint az egyik házastárs önálló bérleményének minősülő lakásingatlan megvásárlása kapcsán kapott vételár kedvezmény nem a megvásárolt ingatlan

haszna, hanem az önálló bérleti joggal rendelkező házastárs jogának ellenértéke, ami különvagyonaként vehető figyelembe.

A fenti tényadatok és a Legfelsőbb Bírósági jogeseteken alapuló egységes bírói gyakorlat figyelmen kívül hagyásával téves eljárást követett az elsőfokú bíróság, amikor az alperes oldalán a vételár kedvezményt javára nem vette figyelembe.

A másodfokú bíróság az ismertetett bírói gyakorlat alkalmazásával, tekintve, hogy alperes édesapja jogán jutott abba a helyzetbe, hogy a lakást kedvezménnyel szerezzék meg, a vételár kedvezményt az alperes különvagyonaként számolta el és a közös, illetve különvagyoni arányokat ennek figyelembevételével állapította meg.

Az alperes különvagyonára a forgalmi érték és a vételár közötti különbözet, mely összecsúszva 2.037.845 forint, ez az összeg a forgalmi érték 85%-a.

Az alperes különvagyonaként vehető figyelembe a forgalmi érték 85%-a, míg a 15% felek közös vagyona, melyből egy főre jutó így a felperest megillető rész 7,5%; következésképpen megilleti a lakás eladási árából meglévő, az életközösség megszűnésakor meg volt az alperes számláján kezelt 8.100.000 forintból 607.500 forint.

Mindezekre tekintettel

- a felperesnek jár:

- - a B., , Ü. úti lakás eladási árából 607.500 forint, valamint

- - a felperes megtérítési igénye az alperessel szemben az elsőfokú ítéletbeli helyes elszámolás szerint 248.924 forint, míg

- az alperesnek jár:

- - az alperes megtérítési igénye a felperessel szemben az elsőfokú ítéletbeli helyes elszámolás szerint 96.000 forint.

A felperesnek és alperesnek járó összegek egybevetésével jár a felperesnek (856.424-96.000 =) 760.424 forint, ezért másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási főösszeget erre az összegre leszállította.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítélete B. , Ü. úti lakás elszámolására vonatkozó rendelkezésének, illetve részének a hatályon kívül helyezése,

valamint az elsőfokú bíróság ítélete ugyanezen rendelkezésének, illetve részének - annak tartalmát tekintve - a helybenhagyása iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet a Csjt. 31. § (5) bekezdése szerinti méltányosság elvét sérti, és a felek jogvitájának az elbírálására nem a Legfelsőbb Bíróságnak a - másodfokú bíróság által hivatkozott - BH 2009/360. száma, hanem a BH 1988/1. száma alatt közzétett eseti döntésében kifejtett elvek az irányadók.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

I. Helyesen hivatkozik a másodfokú bíróság az ítéletében arra, hogy az ítélezési gyakorlat szerint az egyik házastárs „önálló” bérleményének minősülő lakásingatlan megvásárlása kapcsán kapott vételárkedvezmény nem a megvásárolt ingatlan - közös vagyonba tartozó - haszna, hanem olyan kedvezmény, amely az önálló bérleti joggal rendelkező házastárs megszűnő bérleti jogának az ellenértéke (BH 2009/360.). Az önálló bérlet jogintézményét ezért az ítélezési gyakorlat - a Legfelsőbb Bíróság 208. számú Elvi határozatából is kitűnően - mintegy „bérleti különvagyonnak tekinti (BH 1999/1/23., EBH 2000/1/208.).

II. Téves viszont az a jogi következtetése, hogy a B. , Ü. út szám alatti lakásingatlan az alperes önálló bérleményének minősült és ezért az 85/100 részben az alperes különvagyonához, 15/100 részben pedig a felek közös vagyonához tartozott.

1. A házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyra irányadó - a felek jogvitájára vonatkozó, 1994. január 1. napját megelőzően hatályos - a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971.(II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: LR.) 15. § (2)-(3) és 47. § (2) bekezdése, valamint a LR. végrehajtására kiadott 1/1971.(II.8.) ÉVM számú rendelet (a továbbiakban: L.Vhr.)

29. § (4) bekezdése értelmében a házastársak bérleti jogviszonya az esetek többségében bérlőtársi jogviszonynak minősül. A LR. 47. § (2) bekezdése szerint ugyanis a bérlőnek a lakásban lakó házastársa - a szolgálati lakásban lakó házastárs kivételével - akkor is bérlőtárs, ha a lakásbérleti szerződés megkötésében nem vett részt, a LR. végrehajtására kiadott többször módosított - 1/1971(II.8.) ÉVM számú rendelet (a továbbiakban: L.Vhr.) 29. §-ának (4) bekezdése szerint a tanácsi bérlakásba később beköltöző házastárs a házasságkötés és a lakásba beköltözés tényével - a lakásügyi hatóság intézkedése nélkül is - bérlőtárssá válik, és ilyen esetben a lakást kiutaló határozatot - a később beköltöző házastárs kérelmére - ennek megfelelően ki kell egészíteni.

A házastársak egymás közötti, belső jogviszonyára irányadó Csjt. 31/B. § (2) bekezdése szerint a házastársak lakáshasználati joga alapulhat - többek között - az egyikőjük vagy mindkettejük bérleti jogán, és az - ennek megfelelően - önálló vagy közös bérletnek minősül. A hivatkozott törvényhely szerinti önálló bérlet fogalma olyan sajátos családjogi kategória, amely csak a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában alkalmazható, míg a házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyra a lakásügyi szabályok irányadók.

Az önálló bérlet fogalmát törvény nem definiálja, ezért azt a bírói gyakorlat alakította ki. A házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában tehát nemcsak az a lakás minősülhet a házastárs önálló bérletének, amelynek a lakásbérleti szerződés alapján ő az egyedüli bérlője, hanem az is, amelynek a külső jogviszonyban a LR. 15. § (2) és (3) bekezdése és a L.Vhr. 29. § (4) bekezdése alapján a házastársak a bérlőtársai.

Eszerint önálló bérletnek kell tekinteni a házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában: az irányadó lakásügyi szabályok szerint ilyennek minősülő lakást, azt a lakást, amelyre a házastárs a házasság megkötése előtt szerzett bérleti jogot (EBH 1999/1/23., BH 1991/8/317. - CDT 209.), és azt lakást is, amelyet bár a házasság fennállása alatt, de kizárólag egyikőjük személyéhez kapcsolódóan, illetve csak az egyik félnek nyújtott vagyoni juttatásként szereztek meg, így például azt a lakást, amelyhez a bérlő halála vagy lemondása folytán egyik fél hozzátartozói kapcsolatára tekintettel jutottak hozzá (BH 1991/2/66. - CDT 211., BH 1991/9/351. és 1999/351.), valamint a LR. 33. §-a szerinti szolgálati lakást.

Nem önálló, hanem közös bérlet viszont - többek között - az a lakás, amely a házasságkötéskor, illetőleg a házassági életközösség

megszűnésekor, vagy az állami, illetve önkormányzati bérlakásnak a házassági életközösség tartama alatt a házastársak általi közös megvásárlásakor nem a házasfelek valamelyikének, hanem valamelyik házastárs szülőjének az önálló bérleményét képezte, illetve képezi (LB Pfv.II.22.542/2001.).

A felülvizsgálati eljárásban nem vitatott tényállás szerint a B. , Ü. út szám alatti lakásingatlan eredetileg az alperes édesapjának és nevelőanyjának előbb a tanácsi, majd az önkormányzati bérlakását képezte, és annak önálló bérleti jogát az alperes - a szüleinek a javára történt lemondása alapján vagy halála folytán - az életközösség ideje alatt sem szerezte meg.

Az 1993. március 9-én a Ferencvárosi Önkormányzat mint eladó és az alperes mint állagvevő, valamint az alperesi szülők mint haszonélvezeti jog vevők a lakásingatlant az alperesi szülők közös bérleteként - az állami, illetve önkormányzati tulajdonú lakóházingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969.(30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), illetőleg a R. végrehajtására kiadott 16/1969.(30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet (a továbbiakban: Vhr.) alapján - megkötött adásvételi szerződéssel közösen vásárolták meg, úgy, hogy a szerződésben kikötött vételárat az alperesi szülők és a felperes nagynyja fele-fele arányban viselte.

Önmagában a lakásingatlan haszonélvezettel terhelt tulajdonjogának a szüleivel közösen megkötött adásvételi szerződéssel történt megvásárlásának ténye viszont nem ad alapot olyan következtetésre sem, hogy az alperes tulajdonszerzése az alperesi szülők bérleti jogáról való lemondásán alapult.

A R. 5. §-a (1) bekezdésének a)-c) pontjai szerint ugyanis az elidegenítésre kerülő házingatlan megvásárlására - ide nem tartozó kivételtől eltekintve - elsősorban a bentlakók jogosultak a következő sorrend szerint: a) a bérlő, bérlőtárs, társbérlő és a lakásban jogcím nélkül lakó olyan jóhiszemű személy, aki korábban bérlő volt (a továbbiakban együtt: bérlő), a bérlőt követő sorrendben azonban a vásárlásra b) a bérlő leszármazottja vagy örökbefogadott gyermeke és c) a bérlőnek - az eladási ajánlat megtételét megelőző egy év óta a bérlővel állandó jelleggel együtt lakó - élettársa is jogosult, és a bérlő vagy élettársa a lakást a leszármazottja vagy örökbefogadott gyermeke részére is megvásárolhatja, míg a hivatkozott § (2) bekezdése - egyebek mellett - kimondja, hogy a házingatlant az (1) bekezdésben említettek együttesen is megvásárolhatják.

Ebből következik, hogy az alperesi szülők a lakásban bennlakó bérlőtársakként, az alperes pedig a bérlőt követő sorrendben, a bérlő leszármazottjaként a lakás megvételére jogszabály rendelkezése alapján - akár egyedüli vevőként, akár a szüleivel együtt - maga is jogosult volt.

Az alperes, mint az állami, illetve önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének a leszármazója tehát nem a bérlőnek az opciós jogáról való lemondása folytán, hanem - a bérlőt követő sorrendben - a saját - jogszabály által biztosított - alanyi jogosultsága alapján a lakás egyedüli, vagy a bérlővel közös megvásárlására maga is jogosult volt (Pfv.II.22.128/1997.).

A lakás közös megvásárlása folytán a bérlő alperesi szülők nem mondtak le az alperesét sorrendben megelőző elővásárlási jogukról az alperes javára, hanem e jogukat haszonélvezeti vevőként az állagvevő alperessel közösen maguk is gyakorolták, önmagában az elővásárlási jog azonban - forgalomképeség, illetőleg a vételár befolyásolására való képesség hiányában - vagyoni értéket egyébként nem képvisel.

2. Helyes ugyan a másodfokú bíróságnak az a jogi okfejtése, hogy az önálló bérlet jogintézményét az ítélezési gyakorlat mintegy „bérleti különvagyonnak” tekinti és ennek megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a 23. számú Elvi Határozatában már rámutatott arra, hogy a házasságkötést megelőzően megszerzett önálló bérlet, mint vagyoni értékű jog különvagyonnak minősül (EBH 1999/1/23. sz.).

A fenti 1. pontban kifejtettek szerint viszont az alperes által a szüleivel közösen megvásárolt B.i lakás nem az alperes önálló bérletét, hanem a szüleinek a közös bérleményét képezte, ezért a bérleti jognak, mint vagyoni értékű jognak az értéke ezen a jogcímen az alperes Csjt. 28. § (1) bekezdésének a)-b) és c) pontja szerinti különvagyonának nem minősíthető, és az ingatlan alperesi különvagyonként történő legalább részbeni elszámolását a Csjt. 31. § (5) bekezdése szerinti méltányossági szempontok, illetőleg az eset egyéb körülményei sem indokolják.

A becsatolt okirati bizonyítékok adatai szerint a lakás vételkori tényleges forgalmi értéke 2.397.500 forint volt, amelynek alapulvételével a bennlakókat megillető kedvezményes vételár a forgalmi érték 15 %-ában, tehát 359.625 forintban került meghatározásra, a kedvezményes vételár egy összegű kifizetésére tekintettel azonban a vevőket további 129.465 forint árendemény

illette meg, amelynek a levonása után a kedvezményes és árengedménnyel is csökkentett vételár 230.160 forint volt, és ezt az összeget - a felülvizsgálati eljárásban nem vitatott tényállás szerint - az alperesi szülők és a felperesi nagyszülő fele-fele arányban viselték.

a) A Legfelsőbb Bíróság a 20. számú Elvi határozatában már rámutatott arra, hogy a bérlő által a leszármazója részére történő vásárlás ajándéknak, és ebből következően a leszármazó Csjt. 28. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerinti különvagyonának csak akkor minősül, ha

- a vételárat maga a bérlő vagy

- a bérlőnek az ingatlan tulajdonjogát megszerző leszármazója, de a bérlő pénzeszközeinek a felhasználásával egyenlíti ki, vagy

- ha a vételár kifizetéséhez a leszármazó a saját pénzeszközeit használja ugyan fel, de a bérlő a vétellel egyidejűleg az ingatlanra vonatkozó bérleti és az ebből eredő használati jogáról végleges jelleggel lemond, és haszonélvezeti vagy egyéb jog kikötése útján sem biztosítja a maga számára a változatlan bennlakás lehetőségét. Ilyen esetben az ajándék tárgya a lakás beköltözhető, illetve haszonélvezeti vagy használati joggal terhelt lakott forgalmi értéke vagy magának a megszűnő bérleti jognak, mint vagyoni értékű jognak az értéke (EBH 1999/1/20. számú Elvi határozat - Pfv.II.21.892/1997., BH 2000/489. - Pfv.II.20.974/1998. sz.).

A perbeli lakást az alperes a szüleivel közösen megkötött adásvételi szerződéssel vásárolta ugyan meg, a lakásban bennlakó alperesi szülők azonban a lakásra vonatkozó bérlőtársi jogukon alapuló használati jogáról nem mondtak le az állagvevő alperes javára, sőt a vételi jogukat az alperessel közösen maguk is gyakorolták úgy, hogy az adásvételi szerződés alapján az alperes tulajdonába kerülő lakásingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jogot szereztek, amely a változatlan bennlakás lehetőségét - a lakás eladása folytán megszűnő bérleti jogukkal ellenétben - nem bérleti díj ellenében, tehát visszterhesen, hanem ingyenesen biztosította a részükre, a vételárnak pedig nem az egészét, hanem csak a fele részét bocsátották az állagvevő alperes rendelkezésére.

Mindezeknek a következménye az, hogy az alperes által a szülei által lakottan és a holtig tartó haszonélvezeti jogukkal is terhelten megszerzett perbeli lakás egésze az alperes által ajándékba kapott vagyontárgynak nem minősíthető.

b) A Legfelsőbb Bíróság PK 281. számú állásfoglalása szerint a házastársaknak a házasságkötésre tekintettel vagy később, kedvezőbb életkörülményeik biztosítása érdekében adott ajándék általában a házastársi közös vagyonba tartozik, a szülő vagy más rokon által adott jelentősebb értékű ajándékot viszont rendszerint az ő gyermeke vagy rokona részére szóló juttatásnak kell tekinteni (LB PK 281. sz. állásfoglalás - BH 1991/7. sz.), az ági örökléssel kapcsolatos PK 8. számú állásfoglalásának az analóg alkalmazásán alapuló ítélkezési gyakorlat pedig egységes abban, hogy meghatározott célra történő készpénz ajándékozása esetén nem a készpénz, hanem az annak felhasználásával megszerzett vagyontárgy képezi az ajándékozás tárgyát (BH 2000/7/302.).

Ebből pedig az következik, hogy a kedvezményes és árendaménnyel is csökkentett vételárnak a felperesi nagyszülő által viselt fele része a felperes, az alperesi szülők által viselt fele részének a saját holtig tartó hasznélvezeti joguk ellenértékét meghaladó része pedig az állagvevő alperes részére nyújtott Ptk. 579. § (1) bekezdése szerinti ajándéknak minősül, ezért az annak felhasználásával megszerzett - hasznélvezettel terhelt - ingatlan a felek szerzéshez való hozzájárulásával azonos arányú Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) és d) pontja szerinti különvagyonához tartozik.

A felperes azonban nem hivatkozott arra, hogy a feleknek az alperesi szülők által lakottan és a holtig tartó hasznélvezeti jogukkal is terheltén megszerzett lakásingatlan vételárához való azonos mértékű hozzájárulására figyelemmel az alperesnél nagyobb arányú tulajdonjogot szerzett volna. Ez a tény pedig arra utal, hogy a volt házaspár a perbeli ingatlan megvásárlása céljára a saját szüleiktől általuk ajándékba kapott készpénzt - a Csjt. 31. § (2) bekezdése szerinti - megtérítési igényről való lemondás mellett - kölcsönösen a közös vagyonukba utalták.

c) A Vhr. 10. § (1) bekezdésének a) pontja szerint ha a házingatlant a LR. 5. § (1) és (3) bekezdésében említett magánszemélyek (a továbbiakban együtt: a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személyek) vásárolják meg, a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének öröklakásnál a 30 %-a.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében is rámutatott már arra, hogy az önkormányzati bérlakás megvétele esetén a beköltözhető és lakott forgalmi érték közötti különbözetnek megfelelő vételárendemény magának a bérleti jogviszonyból eredő bennlakásnak az értékcsökkentő hatásából adódik, a vételi (vásárlási) jog gyakorlása esetén azonban a bérlő vagy vele egy tekintet alá eső személyek részére biztosított vételárendemény összege - az idézett

jogszabályhely, valamint a Vhr. 7. § (1) bekezdésének a)-c) pontjaiban foglaltak nyelvtani értelmezése szerint - nem a bennlakó bérlőt, hanem a bérlő által lakott lakás vevőjét illeti meg (Pfv.II.22.128/1997.).

A lakás állagvevője nem vitásan az alperes volt, az adásvételi szerződés általa történt megkötésének a ténye viszont a vele házassági életközösségben együtt élő felperes személyére nézve is kötelelem-keletkeztető ténynek minősült, ezért az alperest, mint a lakás vevőjét megillető vételárengedmény a felek Csjt. 287. § (1) bekezdése szerinti közös vagyonához tartozik.

d) A R. 8. § (3) bekezdése értelmében a vételárnak egy összegben, illetőleg a vételárhátraléknak az előírtnál rövidebb törlesztési idő alatt történő kiegyenlítése esetén a vevőt árengedmény illeti meg, a Vhr. 11. § (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy ha a magánszemély vevő a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át meghaladó fizetést teljesít, őt a többletfizetés után 25 % engedmény illeti meg.

A Csjt. 27. § (1) bekezdésében, valamint a 28. §-a (1) bekezdésének a) és d) pontjában foglaltakból az következik, hogy a vételár egy összegű kifizetésére tekintettel nyújtott árengedmény akkor és annyiban minősül - a volt házastársak közös vagy valamelyik házastárs különvagyonának az értékén szerzett - közös, illetve különvagyonnak, ha és amennyiben a kedvezményes és árengedménnyel is csökkentett vételár kifizetéséhez az említett alvagyonok ténylegesen hozzájárultak. Ennek megfelelően fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.II.22.313/1997. számú eseti döntésében azt, hogy különvagyonnak minősül az állami, illetve önkormányzati tulajdonú lakásnak a bennlakó bérlő és bérlőtársnak minősülő házastársa általi megvétele esetén a vételár egy összegű teljesítésére tekintettel nyújtott vételár-engedménynek a vételár kifizetéséhez felhasznált különvagyonni kárpótlási jegyek időközi kamatokkal növelt értékével arányos része, a Pfv.II.21.667/2003. számú eseti döntésében pedig azt, hogy a kedvezményes vételár egyösszegű teljesítésére tekintettel nyújtott árengedmény a vagyonközösséghez tartozik akkor, ha a kedvezményes vételár közös vagyoni pénzeszközökből került kifizetésre.

A vételár egy összegű kifizetéséhez a felek a közös vagyonukba utalt pénzeszközeikből egyaránt hozzájárultak, ezért a vételár egyösszegű teljesítésére tekintettel nyújtott árengedmény a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti közös vagyonukhoz tartozik.

e) Nem indokolják a fentiektől eltérő elszámolást a Csjt. 31. § (5) bekezdése szerinti méltányossági szempontok sem. A per adatai szerint ugyanis az életközösség ideje alatt az alperes által kedvezményes vételáron megszerzett B.i önkormányzati bérlakáson kívül a felperes is a bennlakó bérlő által lakottan, kedvezményes vételáron szerezte meg egy Ny. önkormányzati bérlakás tulajdonjogát, amelynek az eladási ára a felek egymás közt egyenlő arányú tulajdonát képező lakásingatlan vételárának a kifizetéséhez nyert felhasználást. Ilyen körülmények mellett méltánytalan vagyoni előnyhöz jutna az alperes azáltal, ha a felperes nevére megvásárolt bérlakás értékének a fele részén felül a saját nevére megvásárolt bérlakás értékéből a vételár közös viselése ellenére a felperesnél nagyobb arányban részesülnék.

Ez a megoldás áll összhangban a Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.128/1997. számú eseti döntésében foglaltakkal is, amely szerint az önkormányzati bérlakásnak az abban bennlakó bérlő(társ) szülő(k), mint haszonélvezeti jog vevő(k), és a gyermeke(ik), mint állagvevő(k) általi közös megvásárlása esetén a házasságban élő állagvevő által megszerzett - haszonélvezeti joggal terhelt - tulajdoni hányad közös vagyonnak minősül, ha a kedvezményes vételárnak a tulajdoni hányaddal arányos része közös vagyoni pénzeszközökből vagy közösen felvett hitelből került kifizetésre, a haszonélvezeti jog ellenértékének a kifizetéséhez pedig a szülők tulajdonában álló kárpótlási jegy nyert felhasználást. A vételi jog ugyanis nem a bérlő szülők lemondó nyilatkozatán, hanem jogszabály rendelkezésén alapul, az állam által biztosított kedvezmény pedig olyan, az állam terhére történő jogszabályon alapuló ingyenes juttatásnak minősül, amely sem ajándékba kapott, sem öröklés jogcímén szerzett vagyontárgynak, és ebből következően különvagyonnak sem tekinthető.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletének az alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás főösszegére vonatkozó rendelkezését a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletének ugyanezen rendelkezését pedig helybenhagyta.

Ennek megfelelően az alperes a fellebbezési eljárásban - a kereset elutasítására irányuló fellebbezése folytán - teljes mértékben pervesztésnek tekintendő, ami $4.202.924 + 1.125.000 = 5.327.924$ értékű pervesztességet jelent.

A felülvizsgálati eljárásban az alperes pervesztessége $4.202.924 - 760.424 = 3.442.500$ forint.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett a felperes fellebbezési valamint felülvizsgálati eljárási költségének, továbbá a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről.

B., 2011. október 25.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró.

A kiadmány hiteléül: tisztviselő