

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága ügyvéd által képviselt felperesnek ügyvéd által képviselt alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt a Debreceni Városi Bíróságnál 52.P.21.208/2006. számon megindított és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságnak 1.Pf.20.275/2007/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 26. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a peres felek testvérek.

A perbeli D., E. u. 4. IV/20. szám alatti, 9531/A/20. hrsz.-ú a önkormányzati bérlakás eredetileg a felek szüleinek, mint bérlőtársaknak a bérleményét képezte, majd azt az 1989. december 12-én kelt adásvételi szerződéssel alperes mint állagvevő, a felek szülei pedig mint haszonélvezeti vevők 231.000 forint vételár ellenében az Ingatlankezelő Vállalattól mint eladótól megvásárolták. A szerződés szerint a lakás forgalmi értéke 770.000 forint volt, a tényleges vételára pedig ennek 30%-ában került meghatározásra. A vételár 10%-ának megfelelő 23.100 forintos előleget a vevők a szerződés megkötésekor, a fennmaradó 207.900 forintos vételárhátralékot pedig 35 év alatt havi 806 forintos részletekben voltak kötelesek megfizetni. A vételárat az alperes a

keresztanyjának az anyagi segítségével fizette meg akként, hogy a 23.100 forint összegű első részlet megfizetését követően a fennmaradó hátralékot 1989. december 21-én egy összegben befizette, ezért további vételár kedvezményben részesült, amelynek a beszámítása után ténylegesen csak 124.740 forintot kellett megfizetnie.

A felek édesanyja 2004. január 22-én 55.P.20.256/2004. szám alatt ajándék visszakövetelése iránt terjesztett elő keresetet az alperessel szemben akként, hogy a keresetlevelét a képviselőjében eljáró fia: azaz a per jelenlegi felperese útján nyújtotta be. A per megindulását követően a per jelenlegi felperese 31.P.21.241/2004. szám alatt pert indított a felek édesanyjával, tehát a jelen per akkori felperesével szemben a gondnokság alá helyezése iránt, ezért az elsőfokú bíróság a jelen per tárgyalását az utóbb indított per jogerős befejezéséig felfüggesztette. Ez utóbbi perben a bíróság a 2004. szeptember 22-én kelt és 2004. október 16-án jogerőre emelkedett ítéletével a per korábbi felperesét cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte és az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a korábbi felperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - a súlyos fokú szellemi hanyatlása miatt - állandó jelleggel, teljes mértékben hiányzik. Ezt követően az elsőfokú bíróság az ajándék visszakövetelése iránti jelen per tárgyalását 55.P.24.514/2004. szám alatt folytatta. A perben adat merült fel a felperes képviselőjében meghatalmazást adó jelenlegi felperes képviselői jogának hiányával kapcsolatban, mivel a tárgyaláson alperesi képviselő felmutatta a gyámhatóság határozatát, mellyel hivatásos gondnokot rendeltek a korábbi felperes részére, ezért a bíróság a tárgyalás elhalasztása mellett intézkedett a törvényes képviselő személyének tisztása érdekében, majd felhívta a hivatásos gondnokot, hogy nyilatkozzon arról, hogy a keresetét fenntartja-e. A felhívásnak a gondnok részére történt kézbesítését megelőzően, 2005. április 13-án a korábbi felperes elhalálozott, ezért az eljárás félbeszakadt.

Ilyen előzmények után a jelenlegi felperes bejelentette, hogy a perbe jogutódként belép. A keresetét elsődlegesen ajándék visszakövetelése címén tartotta fenn és egyrészt az ajándékozó létfenntartásának veszélyeztetettségére, másrészt az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés megghiúsulására hivatkozással igényelte a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét, másodlagosan pedig köteles rész címén az ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a korábbi felperes már a gondnokság alá helyezését megelőzően, a keresetlevelét beadásakor is cselekvőképtelen volt, gondnokság alá helyezés nélkül is, ezért nem tehetett érvényes jognyilatkozatot. Másodlagosan azzal érvelt, hogy

ajándékozás nem történt, mert az ingatlan vételárát ő maga fizette meg, az ajándékozás tényének az esetleges bizonyítottsága esetén pedig a felperes kötelesrész iránti igényt jogszerűen nem érvényesíthetne, mert az általa hivatkozott ajándékozási szerződés az örökhagyó halálát megelőző 15 évnél korábban jött létre.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 60.000 forint perköltséget és úgy rendelkezett, hogy a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezéssel élt.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helyben hagyását kérte.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 50.000 forint fellebbezési eljárási költséget.

A jogerős ítélet indokolása szerint a Pp. 49.§ (1) bekezdése értelmében perbeli cselekvőképességgel az rendelkezik, akinek a polgári jog szabályai szerint teljes cselekvőképessége van, vagy pedig a per tárgyáról érvényesen rendelkezhet, ugyanezen § (2) bekezdése kimondja, hogy ha a félnek nincs perbeli cselekvőképessége, helyette törvényes képviselője jár el, ennek hiányában pedig az ellenfél kérelmére a bíróság a fél részére ügygondnokot rendel, a Pp. 50.§ (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a fél perbeli cselekvőképességét, valamint a törvényes képviselőnek ezt a minőségét a bíróságnak hivatalból kell vizsgálnia, ha ezzel kapcsolatban kétség merül fel. A törvényes képviselő mellőzésének eljárásjogi következménye pedig a perindítás hatályának beálltát megelőzően a Pp. 130. §-a (1) bekezdésének j./ pontja alapján a keresetlevél idézés kibocsátása nélkül történő elutasítása, míg a perindítás hatályának beálltát követően a Pp. 157. §-ának b/ pontja alapján a per megszüntetése.

Ezen jogszabályi rendelkezések értelmében tehát, amennyiben a fél perbeli cselekvőképességgel nem rendelkezik, törvényes képviselője jár el helyette. A törvényes képviselő hiánya azonban pótolható, és a törvényes képviselőnek kell nyilatkoznia arról, hogy a keresetet fenntartja-e. Ezen intézkedést a bíróság megtette, azonban a felhívás kézbesítése előtt az eljárás félbeszakadt. Mivel a törvényes képviselő a képviseli jogának a fennállása alatt nem tudott nyilatkozatot tenni, illetve a Pp. 157. § (1) bekezdés b./ pontjának alkalmazására nem került sor, a bíróság álláspontja szerint úgy kell tekinteni, hogy a pert a felperes édesanyja megindította, a jelenlegi felperes pedig jogutódként a Pp. 61. §

(1) bekezdése alapján a perbe önként belépett. A Legfelsőbb Bíróság PK. 76. számú állásfoglalásának III. pontja értelmében az ajándékozó által megindított pert az ajándékozó örököse jogutódként folytathatja. Mindezekre figyelemmel a bíróság a keresetet érdemben bírálta el, az elmeorvos-szakértő kirendelését pedig az előbb kifejtettek miatt mellőzte.

A Ptk. 579.§ (1) bekezdése szerint ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles.

A felperes álláspontja szerint a bérlőnek járó vételárkedvezmény, valamint a kifizetett vételár ajándéknak minősült. Az előbb idézett törvényhely alapján azonban ajándékozás csak akkor állapítható meg, ha a kötelezett vagyona csökken, a jogosulté pedig nő. Ebből következik, hogy a vételi jog átengedése – amint azt a Legfelsőbb Bíróság a BH 2002/5/181. és BH 1996/6/318. szám alatt közzétett eseti döntéseiben kifejtette – nem tekinthető ajándékozásnak. Az – időközben hatályon kívül helyezett, de az adásvételi szerződés megkötésekor hatályban volt – állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítését szabályozó 32/1969. (IX. 30.) MT rendelet alapján bérlőt, illetve az ott felsorolt személyeket vételi jog illette meg, ez azonban nem volt vagyoni értékű jog, így abban az esetben ha a bérlő a vételi jogával nem élt, a vagyonában csökkenés nem következett be, ezért ilyen esetben ajándékozás sem állapítható meg.

A vételár kifizetésével kapcsolatban a bíróság mérlegelte azt a körülményt, hogy a felperes a 2004. január 20-án kelt keresetlevélben, amelyet meghatalmazottként írt, azt nyilatkozta, hogy nem régiben szerzett tudomást arról, hogy szülei megvásárolták a lakásukat és ajándék címén lányukra írtatták. A 2004. február 24-én tartott személyes meghallgatáson pedig azt nyilatkozta, hogy édesapja 2003. október 10-én bekövetkezett halála után tudta meg, hogy milyen körülmények között történt a lakás megvásárlása, a családban erről ugyanis addig senki sem beszélt. Ezt követően a 2006. július 26-án érkezett beadványban úgy nyilatkozott, hogy a lakás vételárának „beugró költségét” az alperes nevének feltüntetésével az édesanyja fizette ki. Előadta továbbá, hogy néhány nappal a befizetést megelőzően, 1989. december 14-én családi összejövétel alkalmával az édesanyja határozottan kijelentette, hogy megvásárolja az alperes nevére a kérdéses lakást, mivel a mellette levő lakásban lakik és tőle várja azt, hogy idős korában gondozza, ápolja őt és a férjét. Ezen utóbbi, de az első nyilatkozatokkal ellentétes felperesi előadást támasztotta alá a felperes házastársának a tanúvallomása, amely vallomás azonban maga is ellentmondásos volt. A tanú ugyanis a kihallgatás kezdetén azt állította, hogy az anyósa kijelentette, hogy az alperes nevére megvásárolja a lakást, mert ott lakik és gondoskodik majd róla.

Ekkor úgy nyilatkozott, hogy nem tudja, hogy az üzlet lebonyolítása hogyan történt, mert nem volt szokásuk, hogy a részletekbe beavassák őt. A későbbiekben pedig kérdésre előadta, hogy az anyósáék a pénzükből vették meg a lakást, és bár a befizetésnél a tanú nem volt jelen, de az anyósa említette, hogy befizette a vételárat. Ezen utóbbi vallomást támasztotta alá - és így az eredeti felperesi előadással ellentétes volt - a felperes sógorának a tanúvallomása. A tanú előadta, hogy felperes lányának 20. vagy 21. születésnapján, majd pedig 1-2 évvel később a felperes szüleinél hallotta, hogy a szülők az alperesre íratják majd a lakásukat, vagy rá is íratják. A későbbiekben hallott erről a sógora lányáéknál is. Ugyanilyen tartalmú tanúvallomást tett a felperes sógornője is, az ügylet részleteiről azonban ő sem tudott nyilatkozni. Ezen vallomásokkal egyezett meg továbbá felperes lányának a tanúvallomása, aki szintén azt nyilatkozta, hogy egy születésnap vacsora alkalmával elhangzott, hogy a nagyszülei a lányuk nevére megvásárolják a lakást. A vételár kifizetésének a körülményeiről azonban a tanú nem tudott nyilatkozni. A felperessel baráti viszonyban álló tanú pedig akként nyilatkozott, hogy egy névnapi, illetve születésnap összejövetel alkalmával azt hallotta, hogy a szülők gondolkodnak azon, hogy a lányuk részére megvásárolják a lakást.

Ezen tanúvallomásokkal ellentétes volt az alperes szomszédasszonyának a tanúvallomása, aki a felek szüleivel is jó viszonyban volt. Előadta, hogy közvetlenül előtte zajlott le az a beszélgetés, amikor a szülők felajánlották, hogy az alperes vásárolja meg a lakást. Az alperes erre azt válaszolta, hogy nincs pénze erre. Jelen volt azonban alperes keresztanyja, aki azt mondta, hogy neki van pénze, és mivel nincsen gyermeke, odaadja a pénzt alperesnek, hogy legyen az alperes fiának lakása. A tanú arról is nyilatkozott, hogy az alperesnek volt saját pénze is, továbbá, hogy a pénzt hozta az alperes keresztanyja, a befizetésnél pedig nem volt ugyan jelen, később azonban a felperes édesapja elmondta neki, hogy „rendben van a dolog.” A most nevezett tanú által elmondottakat támasztotta alá a felek szüleivel jó viszonyban lévő érdektelen tanú vallomása is, aki az édesanyjuktól hallotta, hogy a lakás megvásárlása az előbbi tanú által elmondottak szerint történt, és ezen tanúvallomásokkal egybehangzó vallomást tett alperes fia, illetve a tanúk vallomásával egyezett meg az alperes nyilatkozata is.

A bizonyítékok mérlegelése során a perben eljáró bíróságok figyelemmel voltak arra a körülményre, hogy a felperes a keresetlevélben az előbb részletezettek szerint nyilatkozott, míg két évvel később az első nyilatkozatokkal ellentétesen részletes előadást tett arra vonatkozóan, hogy mikor, milyen feltevés mellett vásárolták meg a szülei az ingatlant és a feltevést hogyan juttatták kifejezésre. A felperes ezen magatartása ellentétes a

jóhiszemű pervitel követelményeivel és kétségesse teszi az utóbbi előadását alátámasztó tanúk vallomásának valódiságát is. Ezen tanúvallomásokkal kapcsolatban az elsőfokú bíróság értékelte azt a körülményt, hogy a tanúk valamennyien a felperessel hozzátartozói vagy baráti viszonyban állnak, egyiküknek a vallomása pedig - a már kifejtettek szerint - egyébként is ellentmondásos volt.

A felperesi előadással, illetve az azt alátámasztó tanúvallomásokkal ellentétes volt az alperes - fentebb hivatkozott - érdektelen ismerőseinek, valamint az alperes fiának a az alperes előadásával egyező tartalmú tanúvallomása, akiknek a szavahihetőségéhez kétség nem fért.

Ezen bizonyítékokat összevetve és az előbb felsorolt körülményeket figyelembe véve a bíróság az utóbbi tanúvallomásokat fogadta el a tényállás alapjául és azt állapította meg, hogy a lakás vételárát az alperes fizette ki a keresztanyjának az anyagi segítségével, így a szülők részéről nem történt ajándékozás.

Mivel ajándékozás nem történt, a felperes sem ajándék visszakövetelése, sem köteles rész címén nem érvényesíthet igényt alperessel szemben. Ez utóbbi címen az alperes abban az esetben sem érvényesíthetett volna igényt, ha ajándékozás történt volna, mert az adásvételi szerződés 1989. december 12-én történt megkötése és a felek édesanyjának a 2005. április 13-án bekövetkezett halála között több mint 15 év telt el, így az ajándék a Ptk. 667.§ (1) bekezdése értelmében nem tartozna a köteles rész alapjába.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatása és a keresetének helyt adó határozat hozatala, a perköltségben való marasztalásának mellőzése, továbbá az alperesnek az első-és másodfokú, valamint a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek a megfizetésére való kötelezése iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás megállapításának a módja a Pp. 206. és 245. §-át, a perben eljáró bíróságok érdemi döntése pedig a Ptk. 17. §-ának (1) és 582. §-ának (3) bekezdését, a Csjt. 31/B. §-ának (3) bekezdését, valamint a 32/1969. (IX. 30.) MT rendelet szabályait sérti.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

I. A jogerős ítélet a peres felek egymással ellentétes előadásának, a kihallgatott tanúk egymásnak ugyancsak ellentmondó vallomásának és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történt értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

Ennek során a bizonyítási teher Pp. 164. §-a (1) bekezdésében foglalt főszabályának a helyes alkalmazásával értékelte a felperes terhére mindazon tények bizonyítatlanságának a következményeit, amelyek vonatkozásában a felperesnek állott érdekében az, hogy a saját tényállításait a bíróság valóban fogadja el.

A Pp. 270. §-ának (2) és 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltakból viszont az következik, hogy a tényállás megállapításának a módjára vonatkozó és az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatással lévő eljárásjogi szabálysértés hiányában a szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálati eljárás keretében történő felülmérlegelésének, a bizonyítékok újbóli értékelésének nincs helye.

II.1. Helyesen ugyan, de szükségtelenül hivatkozik a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy nem nyert bizonyítást a perben az, hogy a felek néhai édesanyja - aki egyben a felperes jelen perbeli jogelődje - a jelen per megindítására adott meghatalmazás aláírásakor a Ptk. 17. §-ának (1) bekezdése szerint gondokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelennek minősült volna azért, mert olyan állapotban volt, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott.

A jogerős ítélet indokolása ugyanis nem hagy kétséget afelől, hogy a per eredeti felperese - a felek néhai édesanyja - részére kirendelt törvényes képviselő a képviseleti jogának megszűnése előtt nem tudott nyilatkozni arra, hogy a felperes perbeli jogelődje a felperes, mint meghatalmazott útján előterjesztett keresetét fenntartja-e, ezért ezt a tényt az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy a felperesi jogelőd a pert maga indította meg, ezért a perbe jogutódként belépő felperes keresetét érdemben bírálta el.

2. A felperes az ajándék visszakövetelése iránti - elsődleges - keresetét a Ptk. 582. §-ának (3) bekezdésére alapította, amely szerint az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot vagy követelheti a 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.

Figyelemmel arra, hogy az ajándék visszakövetelhetősége fogalmilag feltételezi az ajándékozás megtörténtét, helyesen járt el az első- és másodfokú bíróság akkor, amikor elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a perbeli lakásingatlan megvétele során megvalósult-e ajándékozás a felek szülei és az alperes között, és ennek során abból indult ki, hogy a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése értelmében ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles.

Iratellenes és téves a felperes azon felülvizsgálati érvelése, mely szerint a felek jogvitáját a perben eljáró bíróságok nem az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos, az állami tulajdonú lakóházingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), hanem az 1994. január hó 1. napjától kezdődően hatályos, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Lt.) szabályai alapján bírálta volna el.

A jogerős ítélet indokolása ugyanis kifejezett utalást tartalmaz arra nézve, hogy a perben eljáró bíróságok a döntésüket az - időközben hatályon kívül helyezett, de az adásvételi szerződés megkötésekor még hatályban volt - R. szabályaira alapították.

A R. 5. §-a az állami, illetve önkormányzati tulajdonban lévő lakóház-, illetve lakásingatlanokra vonatkozóan - az ingatlan bennlakó bérlői, valamint az ott felsorolt alanyi körbe tartozó más személyek részére - a felperes érvelésével ellentétben nem „adásvételi”, hanem „vételi (vásárlási) jogot” biztosított, amely az Lt. 45-46. §-ai által a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati bérlakásokra vonatkozóan biztosított „vételi, illetve elővásárlási jogtól” a szóhasználatában némileg eltér ugyan, annak tartalmát tekintve viszont azzal lényegében megegyezik.

A Legfelsőbb Bíróság ugyanakkor nem csupán az Lt., hanem a R. alkalmazásával összefüggésben is számos eseti döntésében és a 20. számú Elvi Határozatában is rámutatott arra, hogy a R. 5. §-a (1) bekezdésének a.) -c.) pontjai szerint az ilyen lakás megvételére nem csupán a bennlakó bérlő, vagy vele egy tekintet alá eső más személy (bérlőtárs, társbérlő és olyan jogcím nélkül lakó jóhiszemű személy, aki korábban bérlő volt), hanem - a bérlőt követő sorrendben - a bérlő leszármazottja vagy örökbefogadott gyermeke és a bérlőnek - az eladási ajánlat megtételét megelőző egy év óta a bérlővel állandó jelleggel együtt lakó - élettársa is jogosult, a R. 5. §-ának (2) bekezdése szerint pedig a bérlő vagy élettársa a lakást a leszármazottja vagy örökbefogadott gyermeke részére is megvásárolhatja. A vételi (vásárlási) jog gyakorlása esetén a R. végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM - MÉM - PM együttes rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 7. §-a (1) bekezdésének a.) - c.)

pontjaiban a bérlő vagy vele egy tekintet alá eső személyek részére biztosított vételárendedmény összege a vevőt illeti meg.

Ebből következően nem valósul meg ajándékozás akkor, ha a bérlő az önkormányzati bérlakását a leszármazója részére úgy vásárolja meg, hogy holtig tartó haszonélvezeti jogát fenntartja és a kedvezményes vételárat a leszármazó fizeti ki.

Az állami és önkormányzati tulajdonú lakásnak R. és a Vhr. alapján történő megvásárlása „kizárólag akkor minősülhet a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdésében meghatározott ajándékozásnak, ha az ingatlan vételárát

- a.) a bennlakó bérlő, vagy
- b.) a bérlőnek az ingatlan tulajdonjogát megszerző leszármazója, de a bérlő pénzeszközeinek a felhasználásával egyenlíti ki, vagy
- c.) ha a vételár kifizetéséhez a leszármazó a saját pénzeszközeit használja ugyan fel, a bérlő azonban a vétellel egyidejűleg az ingatlanra vonatkozó bérleti és az ebből eredő lakáshasználati jogáról végleges jelleggel lemond és haszonélvezeti vagy a használatot biztosító egyéb jog kikötése útján sem biztosítja a maga számára a változatlan bennlakás lehetőségét. Az előbbi esetben az ingatlan beköltözhető, vagy bérleti, illetőleg haszonélvezeti vagy használati joggal terhelt értéke minősül ajándéknak attól függően, hogy a vásárlásra jogosult bérlő a leszármazója részére a lakást tehermentesen vagy az említett jogok valamelyikével terhelten vásárolja meg, míg az utóbbi esetben az ajándék tárgyát a vásárlásra jogosult bérlő megszűnő bérleti jogának a vagyoni értéke képezi. (LB Pfv.II.21.892/1997/3. sz. - LB Hiv. Gyűjt. 1999/1/20. sz. EH)

A perbeli esetben a bennlakó bérlőtárs szülők lakásának az alperes, mint álagvevő és a bérlő szülők, mint haszonélvezeti jog vevők általi közös megvételére nem vitásan kedvezményes vételár kikötése mellett került sor. Az időközben elhalt szülőknek a lakásra vonatkozó bérlőtársi jogviszonya - a felperes helyes érvelése szerint - kétségekívül vagyoni értékű jognak minősült, e vagyoni értékű jognak az értékét azonban a bérlő szülők csak a bérleti jogviszonyuk, és az ezen alapuló lakáshasználati joguk megszűnése esetén, tehát csak akkor realizálhatták volna, ha

- a lakást - a lakással rendelkező szerv hozzájárulásával - másik lakásra cserélték volna el,
- a bérleti jogviszonyukról pénzbeli térítés ellenében, de az elhelyezés igénye nélkül a lakással rendelkező szerv javára lemondtak volna, vagy
- a lakást a vételi (vásárlási) jogukkal élve - a bérleti jogviszonyuk megszűnésére tekintettel - kedvezményes vételáron megvásárolták volna.

A R. végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM - MÉM - PM számú - többször módosított - együttes rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 10. §-ának (1) bekezdésének a./ pontja szerint ha a házingatlant a LR. 5. §-ának (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.

Az ítélezési gyakorlat szerint önkormányzati bérlakás megvétele esetén a beköltözhető és lakott forgalmi érték közötti különbözetnek megfelelő vételárengedmény 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 vételárengedmény összege - az idézett jogszabályhely, valamint a R. végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM - MÉM - PM együttes rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 7. §-a (1) bekezdésének a.) - c.) pontjaiban foglaltak nyelvtani értelmezése szerint - nem a bennlakó bérlőt, hanem a bérlő által lakott lakás vevőjét, tehát azt a személyt illeti meg, aki az ingatlant a R.-ben biztosított jogával élve megvásárolja (Pfv.II.22.128/1997., Pfv.II.21.081/2000.).

A perbeli lakást a peres feleknek a lakásban bennlakó bérlőtárs szülei és az alperes, mint a bérlők leszármazottja - a jogszabályon alapuló vételi (vásárlási) jogukkal élve - közösen vásárolták meg akként, hogy az adásvételi szerződés alapján a szülők a lakásnak - a korábbi visszterhes jellegű használatát biztosító bérleti joguk megszűnésével egyidejűleg - az ingyenes jellegű használatát biztosító holtig tartó haszonélvezeti jogát, az alperes pedig a tulajdonjogát szerezte meg, és a kedvezményes vételárat teljes egészében az alperes fizette ki.

Az alperes, mint állagvevő részére biztosított vételárkedvezmény összege nyilvánvalóan azonos volt a bennlakó szülők megszűnt bérleti jogának, mint vagyoni értékű jognak az értékével, amely lényegében a lakás beköltözhető és lakott forgalmi értéke közötti különbözet összegének felel meg.

A lakás tényleges forgalmi értéke és a kikötött vételár közötti különbözet azonban egyrészt nem a bérlő szülők vagyona terhére történő juttatást valósított meg, másrészt pedig e juttatás nyújtására nem ingyenesen, hanem a lakáshasználat változatlan feltételekkel történő biztosításának a vevő által történő átvállalása fejében, tehát visszterhesen került sor. A bennlakó szülők ugyanis a lakáshasználati jogukat a vételt követően is változatlanul fenntartották, és a vétel folytán a vagyoni értékű jognak minősülő bérleti joguk helyébe az ugyancsak vagyoni értékű jognak minősülő holtig tartó haszonélvezeti joguk lépett.

Az állami, illetve az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének a leszármazója ugyanakkor nem a bérlőnek az opciós jogáról való lemondása folytán, hanem - a bérlőt követő sorrendben - a saját - jogszabály által biztosított - alanyi jogosultsága alapján jogosult a lakás egyedüli, vagy a bérlővel közös megvásárlására. Önmagában a bérlőt megillető vételi (vásárlási) jog pedig - forgalomképesség, illetőleg a vételár befolyásolására való képesség hiányában - vagyoni értéket nem képvisel.

Nem valósult meg tehát a peres felek szüleinek, mint a lakásban bennlakó bérlők vagyonának a terhére történő ajándékozás az alperes javára azáltal, hogy a perbeli önkormányzati bérlakást az alperes a szülők holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten a saját pénzeszközeinek a felhasználásával vásárolta meg, ezért fogalmilag kizárt az ajándéknak az ajándékozó által a Ptk. 582. §-án alapuló visszakövetelése is. (LB Pfv.II.21.892/1997/3. sz. - LB Hiv. Gyűjt. 1999/1/20. sz. EH)

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a./ pontja, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek, valamint a felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéknek a viseléséről.

Budapest, 2007. november 13.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő