

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága ügyvéd által képviselt felperesnek ügyvéd által képviselt I. r., II. r. és III. r. alperesek ellen ajándékozási szerződés létrejötte, stb. iránt a Budaörsi Városi Bíróságnál 4.P.21.670/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Pest Megyei Bíróságnak az 5.Pf.24.856/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott 11. és Pfv. 3. sorszámú felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. év október hó 28. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek tizenöt napon belül 48.000 (negyvennyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, melyből 40.000 (negyvenezer) forint a munkadíj és 8.000 (nyolcezer) forint az ÁFA.

A le nem rótt 660.000 (hatszázhatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az államot terheli.

I n d o k o l á s

A felperes és az alperesek jogelődje (továbbiakban: alperes) házastársak voltak. Közös lakásuk a B., K. utcai egy szobából, konyhából és kamrából álló házrészben volt. A lakás a külföldön, ismeretlen helyen tartózkodó Sz. K. és felesége tulajdonában állott, a házaspár mindketten tisztában voltak azzal, hogy az ingatlanrésznek jogcím nélküli, szívességi használói.

A házasságot a bíróság 1977-ben felbontotta, a bontóperben a házastársak egyezsége alapján a lakás az alperes és az akkor kiskorú három közös gyermek használatában maradt, onnan a felperes a megállapodás szerint kiköltözött.

A felek korábbi lakáskérelme folytán 1978-ban az akkori tanács által kiutalt B., L. utcai tanácsi bérlakásba az alperes költözött a gyermekekkel.

1978. december 5-én a felperes és volt házastársa „adás-vételi szerződés” elnevezésű megállapodást kötöttek, mely szerint az alperes 80.000 forintért eladta a volt közös lakást a felperesnek, kötelezte magát, hogy „az átírást közjegyző előtt hitelesítik”, továbbá, hogy K. T., mint „új tulajdonos”, a ház „joghasználatára” jogosult. Ténylegesen azonban a felperes csupán 10.000 + 5.000 forintot adott át az alperes részére, akinek erre a bérleti lakás megszerzéséhez és berendezési tárgyak beszerzése céljából volt szüksége.

Ezt követően a lakás használója folyamatosan a felperes volt.

Az alperes 1992-ben az önkormányzattól saját erőből megvásárolta a L. utcai lakás tulajdonjogát, majd 1995-ben öröklés útján megszerezte a K. utcai lakás tulajdonjogát is, mely az osztatlan közös tulajdonban álló teljes ingatlan 4/384 illetőségét jelentette. 1996-ban ügyvéd által szerkesztett okiratban úgy nyilatkozott, hogy a felperest nem tekinti rosszhiszemű lakáshasználónak és tőle használati díjat nem követel.

A 2000. május 17-én megkötött ajándékozási szerződéssel az alperes ingatlanilletőségét közös gyermeküknek: K.

K-nak ajándékozta, aki - az ajándékozási szerződés szerinti - más résztulajdonosok ajándékozási nyilatkozatát is figyelembe véve - az egész ingatlan 60/380 tulajdoni hányadát szerezte meg.

K. K. a felperes ellen ingatlan kiürítése iránt indított pert, a bíróság ítéletével a felperest a lakás kiürítésére kötelezte.

A felperes módosított és pontosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az 1978-ban kötött „adás-vételi” szerződésként megjelölt megállapodás ténylegesen ajándékozási szerződés volt a részéről, mert az általa adott pénzösszeg tette lehetővé az alperesnek a bérlakás, illetve később annak tulajdonjogának megszerzését. Ezt az ajándékot a Ptk. 582. §-ának (2) bekezdése alapján, súlyos jogsértés címén visszakövetelte akként, hogy az alperes az ajándék helyébe lépő értéket, azaz a tulajdonában álló L. utcai panellakást adja az ő tulajdonába és kötelezze az alperest a lakás elhagyására. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az alperes az 1978. évi szerződéssel, illetve az 1996. évi nyilatkozattal egyszeri térítés fejében vállalta az ő elhelyezését, ezért a bíróság kötelezze az alperest az ő megfelelő lakásban való elhelyezésének a biztosítására, ennek nemteljesítése esetén a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezze az alperest 6.000.000 forint szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére. Ezzel összefüggésben arra is hivatkozott, hogy az alperes megtévesztéssel vette rá őt az 1978. évi szerződés megkötésére, hiszen az alperes nem volt tulajdonos.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése alapján őt rendelkezési jog nem illette, mert nem volt tulajdonos, ezt a felperes is tudta, tehát a szerződés semmis, ajándékozásra pedig egyik fél akarata sem irányult. Vitatta, hogy a felperes az 1992-ben megszerzett ingatlan tulajdonára igényt tarthat, vagy korábbi megállapodásuk szerint bármiféle kötelezettsége fennállna a felperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Indokolása szerint a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése szerint a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon. Az alperes azonban 1978-ban nem volt az ingatlan tulajdonosa, ezért sem annak tulajdonjogáról, sem használatának átengedéséről nem volt jogosult rendelkezni. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek. A felek 1978-ban kötött megállapodása jogszabályba ütközik, ezért semmis, így az más érvényes szerződésnek sem minősülhet. Ezért a felek között ajándékozási szerződés sem jöhetett érvényesen létre, a felperesnek az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igénye sem lehet alapos. A felperes az általa előadottakkal ellentétesen hivatkozott arra, hogy a megállapodás megkötésekor őt az alperes megtévesztette. A gyakorlatban az alperes a felperes részére engedte át a lakáshasználatának azt a mértékét, amelyet őt gyakorolt, de a felperes által is tudottan jogcím nélkül. A felperes a lakás használati jogát ennél fogva nem szerezte meg, a használat jogának elvesztésével tehát kára sem keletkezett, így az alperes kártérítési felelőssége megállapításának feltételei a jelen esetben nem állanak fenn.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett. A másodfokú eljárásban az alperes elhunyt, jogutódai az I., II. és III. r. alperesek, a felek közös gyermekei, akik a fellebbezés elutasítását kérték.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Indokolásában - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen állapította meg a vitás megállapodás semmisségét, és sem az 1978-as, sem pedig az 1996. május 10-én kelt szerződés nem tartalmaz a felek részéről olyan egybehangzó nyilatkozatot, amely alapján a felek szándéka ajándékozási szerződés létrehozására irányult volna. A hivatkozott szerződések a felperes részére holtig tartó haszonélvezeti jogot

sem biztosítanak, sem a K. úti, sem az L. utcai lakásra vonatkozóan, a szerződéseket pedig a Ptk. 207. §-ának rendelkezései szerint kell értelmezni, kiterjesztő értelmezésnek nincs helye.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, másodlagosan új eljárás elrendelését kérte.

Jogszabálysértésként a Pp. 221. §-ának (2) bekezdésébe ütközően a tényállás feltáratlanságát, a felek szerződési akarata vizsgálatának és az általa bejelentett tanúk meghallgatásának, illetve iratok beszerzésének mellőzését jelölte meg. Álláspontja szerint a fenti bizonyítás alapján megállapítható lett volna, hogy az országot 1956-ban illegálisan elhagyó tulajdonosok magatartása vagyonekobbzást vont maga után, így az államra szállt tulajdonjogot az alperesi jogelőd nem örökölhette meg, és el sem ajándékozhatta a leányának. Sételmezte, hogy az adásvételi szerződés semmissége mellett az 1978. évi megállapodás alapján általa adott pénzösszeg vonatkozásában a bíróság - miután a bizonyítástól elzárt - az ajándékozás tényét bizonyítottóság hiányában nem fogadta el és ekként vont le a jogkövetkezményeket.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Pp. 163. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendeli el a bizonyítást, azt pedig, hogy mely tények jelentősek a per eldöntése szempontjából, a bíróság azon jogszabályokra figyelemmel határozza meg, melyek az adott ügyben vitatott tényekhez joghatást fűznek. A döntéshez szükséges releváns adatok azonban a jelen ügyben a további bizonyítás lefolytatása nélkül is tisztázottak voltak.

A felperes által lakott ingatlanilletőség az 1978-ban megkötött szerződés időpontjában az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Sz. K. és felesége tulajdonában állott. Az 1956-ban „disszidált” személyek lakóingatlana állami tulajdonba vételére két esetben kerülhetett sor. Büntetőeljárás során bűncselekmény elkövetésének megállapítása mellett a teljes vagyonekobbzást lehetett alkalmazni, melyet a büntetőbíróság mondott ki, illetve a 32/1971./X.5./ Korm. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése szerint az igazgatási osztály kártalanítás nélkül állami tulajdonba vette annak a tulajdonában álló lakást, aki az országot engedély nélkül vagy a hatóság félrevezetésével szerzett útiokmánnyal vagy egyébként meg nem engedett módon hagyta el. Ebből következik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataival szembeni tulajdonosváltozást mindkét

esetben hatósági határozat mondhatta volna ki. Ilyen határozat meghozatalára azonban nem került sor és arra a felperes sem hivatkozott. Ennek folytán a „történeti tényállás” körében a további bizonyítás lefolytatása szükségtelen.

Minthogy az ingatlan tulajdoni helyzetével a felek bizonyítottan tisztában voltak, szerződési akaratuk sem terjedhetett ki a tulajdonjog átruházására, sőt, az alperes őt megillető jogcím hiányában a lakás használatáról sem rendelkezhetett, tehát a szerződés a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése értelmében ebben a körben jogszabálysértő, ezért a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis.

Tény, hogy az 1978-ban kötött szerződés alapján a felperes az ott vállalt 80.000 forint helyett 15.000 forintot átadott az alperesnek a bérlakás megszerzése céljából, az alperes pedig az általa jogcím nélkül, de ténylegesen használt utolsó közös lakás teljes használatát átengedte a felperesnek.

A Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles. A felperes azonban nem ellenérték nélkül, ingyenes juttatásként, hanem a lakhatásának megoldása érdekében adott pénzt az alperesnek. A másodfokú bíróság ítéletének ezzel kapcsolatos indokolását ezért a Legfelsőbb Bíróság azzal a helyesbítéssel tartja fenn, hogy a felek között bizonyítottan nem jött létre ajándékozás, a felperes az említett összeg fejében több, mint két évtizedig használati díj fizetése nélkül, háborítatlanul birtokolta és használta az ingatlant. Ezt támasztja alá az alperes 1996. május 10-én aláírt nyilatkozata is, melyben az alperes a korábbi szerződésre utalva tulajdonosként sem tartott igényt használati díjra.

Minthogy a felperesi lakáshasználat időtartamára, vagy az alperes elhelyezési kötelezettségére vonatkozóan sem az 1978-ban, sem az 1996-ban kötött megállapodás nem tartalmaz rendelkezést, nem volt a felek közt olyan megegyezés, melyet az alperes megsértett, ennél fogva a felperes elhelyezés vagy szerződésszegéssel okozott kártérítés iránti igénye is alaptalan.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségeinek a megfizetésére, melynek összegét a Legfelsőbb Bíróság a felperes által megjelölt perérték alapulvételével határozta meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint államot terheli.

Budapest, 2008. október 28.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő