

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Orosz Krisztina ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) felperesnek a dr. Kilián Tibor ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű, név (cím) II. rendű alperes ellen ajándék visszakövetelése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. április 6. napján meghozott 27.P.24.973/2008/7. számú ítélete ellen a felperes részéről 10. 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 12.500 (Tizenkétezeröttszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 345.600 (Háromszáznegyvenötezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperesek az 1924-ben született felperes unokái. A B.H. utcai lakásingatlan bérlője a felperes volt. A lakásba 1990-ben beköltözött fia, az alperesek jogelődje, néhai M,L,. Az alperesek jogelődje az 1996. május 8. napján kötött adásvételi szerződéssel a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt a lakást megvásárolta az önkormányzattól. Az alperesek jogelődje 2001. augusztus 20-án elhunyt, a tulajdonjogot az alperesek javára azonos arányban az ingatlan-nyilvántartásba öröklés jogcímén bejegyezték. A felperes fia halála óta az ingatlanban holtig tartó haszonélvezeti jogát gyakorolva egyedül él.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a teljes ingatlan tulajdonjoga a Ptk. 582. § (1) bekezdése szerinti ajándék visszakövetelése jogcímén

megilleti. Tényelőadása szerint az ingatlan vételárát ténylegesen ő fizette ki, az alperesek jogelődje megtakarítással, jövedelemmel nem rendelkezett. Egészségi állapota 2007-ben megromlott, gondozásra szorul, amely csak az idők otthonában történő elhelyezéssel biztosítható. Ennek költsége nyugdíjából nem fedezhető, az alperesek támogatásától elzárkóztak.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlan vételárát jogelődjük egyenlítette ki, ezért vitatták az ajándékozást. Az ajándékozási szerződés létrejöttének megállapítása esetére elévülési kifogást terjesztettek elő, érdemi védekezésükben vitatták a követelés érvényesíthetőségét, felperes létfenntartásának veszélyeztetettségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és a felperest az alperesek részére egyetemlegesen 20.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte azzal, hogy a le nem rótt 345.600 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Indokolásában utalt az önkormányzati bérlakások megvásárlásával kapcsolatban kialakult joggyakorlatra, mely szerint a bérleti jog jogosultjának leszármazói által történő lakásvásárlás esetén a jogügylet az önkormányzati lakás bérlője és a lakást ténylegesen megvásárló leszármazók egymás közötti viszonyában ajándékozásnak minősül, ha a vételhez szükséges összeget a bérleti jog jogosultja biztosítja akként, hogy a pénzüsszeget közvetlenül az eladónak megfizeti, vagy az általa átadott pénzüsszeg felhasználásával a vételárát a vevő fizeti meg az eladónak.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint törvényes korlátozás hiányában a létfenntartás veszélyeztetettségére alapított visszakövetelési igény a jogutódokkal szemben is érvényesíthető. Az alperesek védekezésére figyelemmel elsődlegesen az ajándékozási szerződés létrejöttét vizsgálta. A bizonyítékok értékelésének eredményeként arra a meggyőződésre jutott, hogy az ajándékozást, az ingatlan vételár saját vagyona terhére történő kiegyenlítését a felperes nem bizonyította. Az ingatlan teljes 305.200 forint vételárának első részletét, 30.520 forintot - az alperesek jogelődjének megbízásából - az önkormányzat részére történő pénztári befizetéssel a felperes egyenlítette ki 1996. május 6. napján. Az adásvételi szerződés szerint a fennmaradó 274.680 forint vételár hátralékot 1996. június 1. napjától havi 915 forintos részletekben kellett az eladó számlájára megfizetni. Részletfizetéssel 38.755 forint vételár került kiegyenlítésre, amelyből 1997. március 5. napján a felperes teljesített banki átutalással 915 forintot. A felperes 1997. március 26-án további 117.962 forintot befizetett a vagyonkezelő pénztárába, így az egyösszegű teljesítésre miatt nyújtott kedvezményre figyelemmel megtörtént a teljes vételár kiegyenlítése.

A felperes az első részlet általa történő kiegyenlítésének igazolására az 1996 márciusi bankszámla kivonatát csatolta. Eszerint március 11-én 4.000, március 14-én 10.000 és március 26-án további 20.000 forint készpénzt vett fel a bankszámláról. Az elsőfokú bíróság érvelése szerint a számláról felvett összesen 34.000 forint az első részlet összegével nagyságrendileg összhangban van. A pénzfelvétel és a vételárrészlet kiegyenlítésének időpontja között jelentős eltérés

azonban önmagában kétségesse teszi azt, hogy május 6. napján bizonyosan a felperes számlájáról felvett pénzösszeg felhasználásával történt a vételár részlet kiegyenlítése. A bankszámlán kezelt és onnan felvett pénzösszeg okiratokkal való igazolása kizárólag a pénzösszeg eredetének bizonyítására alkalmas. Egyéb bizonyítékok hiányában azonban nem állapítható meg, hogy az ismert eredetű pénz bizonyosan a felperes által állított célra került felhasználásra.

Az 1997. március 26-án kiegyenlített 117.962 forintos részlet tekintetében a pénztári bevételi bizonylat a felperes befizetését igazolja. A felperes bizonyította, hogy a vételárrészlet kiegyenlítésének napján 300.000 forintot bankszámlájáról felvett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint e befizetés tekintetében a készpénzfelvétel és a befizetés közötti közvetlen kapcsolatot az összecszerűségben való jelentős eltérés teszi kétségesse.

A havi részletek általa történő kiegyenlítését - az 1997 márciusi részlet kivételével - a felperes nem bizonyította. Az alperesek jogelődjének munkanélkülisége nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges készpénzzel rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság az ajándékozási szerződés létrejöttének hiányában nem vizsgálta az alperesek elévülési kifogását. Utalt arra, hogy az ajándékozási szerződés létrejöttének megállapítása esetén sem bizonyította a felperes létfenntartásának veszélyeztetettségét.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását a keresetével egyezően kérte, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára.

Érvei szerint az alperesek előadásával szemben bizonyította, hogy az alperesi jogelőd életkörülményei, vagyoni viszonyai folytán a vételár megfizetésére nem volt képes. Alkoholista életmódot folytatott, munkanélküli volt, jövedelempótló támogatásban részesült. A vele szemben tartás elmulasztásának vétsége miatt indult eljárás arra alapítva szűnt meg, hogy önhibáján kívül nem tudta tartási kötelezettségét teljesíteni. Az ingatlan fenntartási költségeit a felperes viselte. A felperes bizonyította, hogy a vételár jelentős hányadát kitevő első és utolsó vételárrészt a bankszámláján kezelt megtakarításából fizette ki. A részletek tekintetében a felperes részéről történő teljesítés mellett a valószínűség olyan magas foka áll fenn, amely alkalmas az általa történő kiegyenlítés megállapítására.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte idős korát, egészségi állapotát. Önmagában életkora miatt segítségre szorul, havi rendszeres kiadásai miatt nyugdíja külső segítség igénybevételére fedezetet nem nyújt. Az elsőfokú ítélet meghozatalától állapotában jelentős romlás következett be. Csatolta kezelőorvosa 2009. április 17-én kiállított igazolását mely szerint állandó gyógykezelés alatt áll, magas vérnyomása, cukorbetegsége, szívritmuszavara időnként eszméletvesztéssel is jár.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Érvelésük szerint az ajándékozást a felperes nem bizonyította, jogelődjük az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezettel rendelkezett. 1996. május 21-én értékesítette a tulajdonában álló, a felperes haszonélvezeti jogával terhelt n-i 11..7

hrsz. alatti ingatlant 1.200.000 forint vételárért. Állításuk alátámasztására csatolták az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, valamint édesanyjuk által aláírt okiratot, amelyben elismerte, hogy az alperesek jogelődjével szemben elrendelt végrehajtási eljárásban követelt tartásdíjat az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a nála letétbe helyezett vételárból 1996. május 21. napján kiegyenlítette. Az ajándékozási szerződés létrejöttének megállapítása esetére előterjesztett elévülési kifogásukat fenntartották, másodlagosan arra hivatkoztak, hogy az ajándék a Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapítva a megajándékozott örököseitől nem követelhető vissza. A felperes egyébként sem bizonyította, hogy egészségi állapota indokolja az általa állított ajándékozási szerződéssel érintett ingatlan visszakövetelését.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a fellebbezési eljárás anyaga alapján azzal egészíti ki, hogy az alperesek jogelődje és a felperes az 1996. május 21. napján kötött adásvételi szerződéssel értékesítették az alperesek édesapjának tulajdonában álló, a felperes haszonélvezeti jogával és az alperesek édesanyja javára bejegyzett végrehajtási joggal terhelt N. 11..7 hrsz. -ú zártkerti ingatlant 1.200.000 forint vételárért. Az alperesek édesanyja az 1996. május 21. napján aláírt nyilatkozatában elismerte, hogy az okírszerkesztő ügyvéd a nála letétbe helyezett teljes vételárból a gyermektartásdíj hátralék és végrehajtási költség címén 65.200 forintot átvett.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján a fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes, ténybeli és jogi okfejtése azonban csak kisebb részben helytálló.

A másodfokú bíróságnak elsődlegesen az ajándékozási szerződés létrejöttének tárgyában kellett állást foglalnia. A felperes bizonyította, hogy az alperesek jogelődje 1993. év elejétől munkanélküli volt, jövedelempótló támogatásban részesült. Az alperesekkel szemben fennálló gyermektartásdíj fizetési kötelezettségét sem teljesítette, ezért vele szemben tartás elmulasztásának vétsége miatt büntetőeljárás indult. Az alperesek édesanyja kérte a hátralékos gyermektartásdíj végrehajtását, a zártkerti ingatlanra a végrehajtási jogot javára bejegyezték. A perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor és az első vételárrészlet kiegyenlítésének időpontjában még nem történt meg a n-i ingatlan értékesítése. A fentiek egyértelműen igazolják, hogy az alperesek jogelődjének nem volt fedezete az 1996. május 6. napján kifizetett 30.520 forint első vételárrészlet kifizetésére. A felperes ezzel szemben bizonyította, hogy a vételárrészlet forrása - a bankszámláján elhelyezett megtakarítás - rendelkezésére állt. Az alperesi jogelőd fedezethiánya folytán nem teszi kétségessé a felperesi megtakarítás vételárra fordítását az a körülmény, hogy a felperes már márciusban felvette folyószámlájáról az első vételárrészletnek megfelelő összeget.

Kétségtelen, hogy a második összegű vételárrészlet kiegyenlítésekor, 1997. március 26. napján a zártkerti ingatlan vételára vagy annak egy része már az alperesi jogelőd rendelkezésére állt. A felperesi bankszámláról történt készpénzfelvétel és a vételárrészlet kifizetés napjának egybeesése azonban

egyértelműen bizonyítja, hogy a 117.962 forint vételárat a folyószámláján kezelt megtakarításából a felperes fedezte. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem cáfolja a felperes teljesítését, hogy a számláról felvett összeg lényegesen meghaladta a kiegyenlített vételár mértékét.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az ingatlan vételárra részletekben kifizetett 38.755 forintból a felperes egyhavi 915 forint összegű részlet kiegyenlítését folyószámla kivonata igazolta. A további, 1996. június 1. napjától 1997. március 26. napjáig történő részletfizetését azonban nem bizonyította. Teljesítését az alperesek jogelődjének életmódja, jövedelmi viszonyai sem valószínűsítik, figyelemmel arra, hogy a részletfizetés megkezdése után a zártkerti ingatlan eladási árát, illetve a felperes haszonélvezeti jogára figyelemmel annak egy részét a vevők az alperesek jogelődjének nyilvánvalóan kiegyenlítették.

A fentiekre tekintettel az ítélőtábla megállapította, hogy a 305.200 forint vételárból a 249.397 forintot a felperes egyenlített ki, ehhez képest az alperesek jogelődjé ténylegesen ajándékozással vegyes adásvétel jogcímén szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az alperesi jogelőd adásvétel jogcímén megszerzett - a 37.840 forint részletekben kifizetett vételárnak és a javára elszámolandó vételárkedvezménynek megfelelő - tulajdoni hányadának visszakövetelését az ajándék hiánya fogalmilag kizárja. A felperes ajándék visszakövetelési igénye ezért csak az ajándékozással megszerzett tulajdoni hányad tekintetében vizsgálható.

Az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felperes követelése az elévülés folytán elenyészett. A Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések általában öt év alatt évülnek el. A Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik. Eltérő törvényi rendelkezés hiányában a Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított visszakövetelési jog is az általános szabálynak megfelelően öt év alatt évül el. Az elévülés pedig akkor kezdődik, amikor az ajándékozó létfenntartása veszélybe kerül. A felperes keresetében arra hivatkozott, hogy egészségi állapotának 2007. évtől kezdődő megromlása miatt, létfenntartása érdekében kéri az ajándék visszaadását. Igényét a kereset benyújtásával az elévülési időn belül érvényesítette.

Az alperesek alappal érveltek azzal, hogy a létfenntartás veszélyeztetettsége címén az ajándék visszakövetelésének joga csak a megajándékozottal szemben érvényesíthető, halála ezért az ajándékozó visszakövetelési jogát ezen a címen megszünteti.

A Ptk. 582. § (1) bekezdése szerint az ajándék sikeres visszakövetelésének egyik feltétele az, hogy az ajándékozonak létfenntartása érdekében az ajándékra szüksége van, a másik feltétel pedig, hogy az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását ne veszélyeztesse. E törvényhelyhez fűzött indoklás és az ennek nyomán kialakult következetes bírói gyakorlat értelmében a visszakövetelés jogát a megajándékozott halála megszünteti. Az ő örökösei ugyanis már nem állnak olyan viszonyban az ajándékozóval, ami indokoltá tehetné a visszakövetelési jog elismerését. Az egyébként is kivételes visszakövetelési jog

előfeltételeit ilyen esetben nem a szerződő felek között, hanem az egyik szerződő fél és annak jogutódjai viszonylatában kellene vizsgálni, amely eleve kizárja az eredetileg szerződő felek releváns körülményeinek feltárását. (BH2008.149. szám alatt közzétett eseti határozat)

A felperes visszakövetelési jogának megszűnése miatt nem vizsgálható az ajándékozó létfenntartásának veszélyeztetettsége.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti ténybeli és jogi indokbeli módosítással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú perköltség - az általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíj - és a fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, 14. §-án, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdésén, valamint a 4/A. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2009. november 24.

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

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
s.k.,
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária
bíró

A kiadmány hitelül: