

Fővárosi Ítéltábla
1.Pf.21.602/2011/4.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Pauló Katalin ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek, a Dr. Takács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Takács Attila ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Budakörnyéki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csoma Ágnes ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű és III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. április 28. napján meghozott 22.P.26.600/2009/20. számú ítélete ellen, a II. rendű alperes részéről 22., az I. rendű alperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett és 27. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 762.000 (Hétszázhatvankétezer) forint, a II-III. rendű alpereseknek 116.515 (Száztizenhatezer-ötszáztizenöt) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen térítsenek meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 600.000 (Hatszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A **b-i B.** utca 4/b. szám alatti ingatlan tulajdonosa $\frac{1}{2}$ részben **N.K.** (továbbiakban örökhagyó), $\frac{1}{2}$ részben a II. rendű alperes volt. Az ingatlanon álló felépítmény két különálló lakást tartalmazott. A II. rendű alperes 1982. évben az ingatlant bővítette. A ráépítés tulajdonjogi rendezését illetően a B. Bíróság 1.P.II.20.171/2006/41. számú jogerős ítéletében megállapította, hogy a II. rendű alperes ráépítés jogcímén megszerezte az ingatlan $\frac{1}{10}$ tulajdoni hányadát. Ezáltal örökhagyó tulajdoni hányada $\frac{4}{10}$ -re csökkent.

Az örökhagyó és az I-II. rendű felperesek 1999. augusztus 27-én életjáradéki szerződést kötöttek. A szerződés szerint örökhagyó kizárólagos tulajdonát képezi a b-i B. utca 4/b. szám alatt található családi ház, amely áll két szoba, hall, WC, erkély, belépő, lépcső, folyosó, kamra, fürdőszoba, konyha helyiségekből, mely két szinten helyezkedik el, valamint a hozzátartozó 495 m² telekingatlan. Az örökhagyó az így körülírt ingatlan tulajdoni hányadának tulajdonjogát az életjáradéki szerződés alapján holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartása mellett a felperesekre ruházza át. A felperesek vállalják, hogy az örökhagyó részére élete végéig havi 20.000 forint összeget fizetnek. A szerződő felek megállapodtak abban is, hogy az örökhagyó házastársa javára haszonélvezeti jogot alapítanak. A szerződésben rögzítették, hogy az örökhagyó beleegyezését adja ahhoz, hogy „az életjáradéki szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanrészre a tulajdonjogot az egész ingatlanrészre kiterjedő holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten, életjáradék jogcímén az I. rendű felperes kötelezett javára 1/1 arányban, míg II. rendű kötelezett javára holtig tartó haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.” A szerződésben a felek kijelentették, hogy devizakülföldinek tekintendő olasz állampolgárok, szerződéskötésük engedélyezés alá esik, ennek beszerzése a felpereseket terheli.

A szerződő felek a 2000. január 5-én kelt megállapodásban rögzítették, hogy közöttük 1999. augusztus 27-én életjáradéki szerződés jött létre, amelyben az örökhagyó a B. utca 4/b. szám alatti házát életjáradék fejében a kötelezetteknek ruházta át. Az örökhagyó és felesége előrehaladott korára való tekintettel, valamint megromlott egészségi állapotukra figyelemmel ápolásuk, orvosi ellátásuk, valamint a gyógyszerek beszerzése nagyobb költséget igényel, ezért megállapodásuk tárgya egy nagyobb összeg megfizetése. Ez 3.000.000 forint, amelyet a felperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg az örökhagyó részére megfizetnek, aki a 3.000.000 forint hiánytalan átvételét a megállapodás aláírásával elismeri. A megállapodás szerint a felperesek az örökhagyó részére járadék címén a szerződés megkötésének napjáig 3.200.000 forint összeget fizettek meg. Az okirat tartalmazza azt is, hogy a felek a hivatkozott életjáradéki szerződés egyéb feltételein nem kívánnak változtatni, azt változatlanul érvényesnek fogadják el magukra nézve.

Az örökhagyó 2000. március 28. napján meghalt.

Az életjáradéki szerződést a földhivatalhoz a felperesek 1999. szeptember 6. napján benyújtották, a B.K. Földhivatala a 131410/1/2001. számú határozatával a bejegyzési kérelmet elutasította. A határozat indokolása szerint az életjáradéki szerződésben a tulajdoni arány, amire a tulajdonjog bejegyzését kérik, nem lett megjelölve, valamint a Közigazgatási Hivatal engedélye is hiányzott, ezért 2001. április 3-án hiánypótlási felhívás lett kiadva, amelyre nem érkezett válasz.

A felperesek jogi képviselője a határozat ellen előterjesztett fellebbezésében arra hivatkozott, hogy hiánypótlásra felhívó végzést nem kapott, ezért a hiányokat pótolni sem tudta. Az életjáradéki szerződésből adminisztratív tévedésből maradt ki a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem, a F. Közigazgatási Hivatalhoz pedig

benyújtották kérelmüket, azonban a közigazgatási hivatal az engedélyt még a fellebbezés időpontjáig nem adta meg.

A F. Földhivatal 32485/2001. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A jogerős közigazgatási határozatot a felperesek keresettel támadták meg, a F. Bíróság az 1.K.30.261/2002/5. számú ítéletében a felperesek keresetét elutasította. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a határozat nem jogszabálysértő, ugyanis a felperesek olyan okiratot nyújtottak be, amely bejegyzésre nem alkalmas, mert a szerződés 2. és 11. pontja egymással ellentmondásban van.

B.F. Közigazgatási Hivatala a 2002. április 26-án kelt határozatával engedélyezte I-II. rendű felperesek tulajdonszerzését az 1999. augusztus 27. napján létrejött életjáradéki szerződésben megjelölt feltételeknek megfelelően.

A felperesek képviselője a bejegyzés iránti kérelmet 2002. május 28-án ismételten benyújtotta.

A F.K. Földhivatala 140785/1/2003. számú határozattal a bejegyzés iránti kérelmet elutasította. Ennek indokolása szerint a szerződés 1. pontjában nem jelölték meg azt az illetőség hányadot, amelyre a tulajdonjog bejegyzését kérik. A beadvány alaki és tartalmi hiányosságokban szenved, ezért módosítani kell a szerződést. Felperesek fellebbezésére a F. Földhivatal a 31099/2/2003. számú határozattal az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta, különleges eljárásra vonatkozó kérelmüket elutasították.

A felperesek többszöri módosítás után a végleges keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperesek és örökhagyó között 1999. augusztus 27-én létrejött életjáradéki szerződés alapján a II. rendű felperes az ingatlan 4/10 tulajdoni hányadát megszerezte, az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelt. Az alperesek tűrjék, hogy az I. rendű felperes haszonélvezeti jogát, II. rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az életjáradéki szerződés alapján tulajdon megszerzése nem lehetséges, mert az örökhagyó a házastársi vagyonközösségbe tartozó 1/2 tulajdoni illetőségéről is rendelkezett, ami házastársa tulajdonjogát képezte. Az egész szerződés érvénytelenségét azért is állította, mert az életjáradéki szerződésen a jogosult aláírása nem az örökhagyótól származik. Vitatta, hogy a felperesek részéről az életjáradéki szerződés alapján bármiféle teljesítés történt volna. A szerződés tartalma tekintetében is vitás, tekintettel arra, hogy örökhagyónak tudomása volt arról, hogy az ingatlanra a II. rendű alperesnek ráépítési igénye van, ezért életszerűtlen, hogy olyan szerződést ír alá, amiben a saját tulajdoni hányada 1/1 arányban van megjelölve.

A II. és III. rendű alperesek a végleges kereset teljesítését nem ellenezték. III. rendű alperes azonban vitatta, hogy az életjáradéki szerződést, valamint annak megerősítését az örökhagyó írta volna alá. Arra is utalt, hogy tudomása szerint a felperesek nem fizették meg a 3.000.000 forintot az örökhagyónak.

Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy miután a felperesek bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal többször elutasította, és e körben jogerős bírósági döntés is született, a felperesek keresete ez okból is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletében annak tűrésére kötelezte az alpereseket, hogy a b-i alatt felvett ingatlanra a II. rendű felperes, N.M. javára 4/10 arányban a tulajdonjogot, továbbá ezen tulajdoni illetőségre az I. rendű felperes, IN.Á. javára a holtig tartó haszonélvezeti jogot bejegyezzék az 1999. augusztus 27-én létrejött életjáradéki szerződés jogcímén. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek 480.000 forint lerótt illetékből és 500.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek pontosított keresete megalapozott. Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 591. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint életjáradéki szerződés alapján az egyik fél meghatározott pénzösszeg vagy termékmennyiség időszakonként visszatérő szolgáltatására köteles. A (2) bekezdés szerint az életjáradéki szerződésre a tartási szerződés szabályait kell alkalmazni. A perben eldöntendő kérdés az volt, hogy az örökhagyó és a felperesek között az életjáradéki szerződés érvényesen létrejött-e. Az elsőfokú bíróság dr. P.E. és V.P. tanúk vallomása, valamint dr. T.E. szakértő szakvéleménye alapján azt állapította meg, hogy a szerződés érvényesen létrejött, az mind tartalmi, mind alaki szempontból megfelel a jogszabályi előírásoknak. A szerződést örökhagyó aláírta, az abban foglaltak a felek akaratának megfeleltek. Mind az okiratot készítő ügyvéd, mind az egyik okirati tanú vallomása azt támasztotta alá, hogy a szerződő felek az okiratot együttes jelenlétükben írták alá, az abban foglaltakkal tisztában voltak.

A Ptk. 587. § (1) bekezdése szerint, ha a jogosult tartása fejében a tulajdonában lévő ingatlant a kötelezettre átruházza, a tartási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyezni. A bíróság álláspontja szerint az a tény, hogy a földhivatal az életjáradéki szerződést az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte-e, a per eldöntése szempontjából nem perdöntő. A bejegyzés ugyanis a szerződés érvényes létrejöttének nem kelléke, csak lehetőség, ami a szerződés teljesítésének biztosítója a kötelezett részére. Ezért az a tény, hogy alaki hiányosságok miatt a bejegyzési kérelmet a földhivatal elutasította, nem eredményezhette a kereset elutasítását.

A tulajdonszerzésnek a közigazgatási hivatal engedélye elengedhetetlen feltétele volt. Ezzel az engedéllyel azonban a felperesek rendelkeztek. Az tény, hogy ennek megszerzése csak később történt meg, de ez ugyancsak nem eredményez érvénytelenséget. Ez ugyanis a szerződés hatálybalépésének feltétele, ami időben elkülönülhet a szerződéskötéstől. Az engedély hiánya csak abban az esetben lenne a tulajdonszerzés akadálya, amennyiben azt a hivatal elutasítja. Jelen esetben ez nem történt meg.

A szerződésnek a jogosult részéről teljesítendő része tekintetében a bíróság azt állapította meg, hogy magából a szerződésből az a tulajdoni hányad pontos meghatározása nélkül is megállapítható. A szerződés 1. pontja az örökhagyó

tulajdonában álló ingatlanrészt határozza meg, amely a családi ház és a telekingatlan, ami 495 m². A tulajdoni lap tanúsága szerint a teljes ingatlan 990 m², ezt megerősíti a II. rendű alperes építkezése során eljáró szakértő véleményében szereplő meghatározás is. A szerződés 3. pontja utal arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll. A 11. pont ugyancsak ingatlanrészre utal. Helyes e körben a felperesek hivatkozása a XXV. PED megállapításaira. E szerint ugyanis az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges és egyben elegendő, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható. Egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti.

Az I. rendű alperesnek a Csjt.-re való hivatkozása ugyancsak nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Amennyiben ugyanis a szerződés tárgyát képező ingatlan örökhagyó és felesége házastársi vagyonközösségébe tartozott és a szerződést a házastárs is aláírta, úgy a Csjt. 30. § (2) bekezdése alkalmazásának helye van. E szerint ugyanis a vagyonközösség fennállása alatt kötött visszerhes ügyletet a másik házastárs hozzájárulásával kötöttnek kell tekinteni, kivéve, ha az ügyletkötő harmadik személy tudott, vagy a körülményekből tudnia kellett arról, hogy a másik házastárs az ügylethez nem járul hozzá. Néhai N.K.-né a szerződést aláírta, abból reá jogok is hárultak, ezért a szerződés teljes egészében érvényes. Ezt erősíti meg az a tény is, hogy N.K.-né a felperesek pertársaként indította meg a jelen eljárást. Megjegyezte még az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatosan, hogy amennyiben ez az alperesi hivatkozás helytálló lenne, akkor is csak a szerződés ½ része tekintetében állna fenn az érvénytelenségi ok.

Vizsgálni kellett azt is, hogy a felperesek eleget tettek-e a szerződésben foglaltaknak. E tekintetben az alperesek csak azt tudták előadni, hogy nem volt tudomásuk a szerződés megkötéséről, sem arról, hogy a felperesek fizettek-e annak alapján. Ezzel szemben az örökhagyó által aláírt megállapodás szerint az életjáradéki szerződés alapján átvett 2000. január 5-ig 3.200.000 forintot a felperesektől, ami teljes egészében igazolja a szerződésben foglaltak teljesítését, arra is figyelemmel, hogy annak megkötése és a megállapodás aláírása között csupán 100.000 forint fizetési kötelezettségük volt. Itt utalt a bíróság arra is, hogy N.K.-né ugyancsak nem sérelmezte a felperesek teljesítésének hiányát, sőt, maga is egyetértett a keresetükben foglaltakkal. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem látta akadályát a tulajdonjog megállapításának, I. rendű felperes tekintetében pedig a haszonélvezeti jog bejegyzésének, figyelemmel az erre vonatkozó szerződéses megállapodásra. Az elsőfokú bíróság 8.000.000 forint figyelembevételével kötelezte a pereszes alpereseket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a lerótt illeték meghatározott részéből és az ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és a II. rendű alperesek fellebbeztek. Az I. rendű alperes kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla a felperesek keresetét utasítsa el és a felpereseket a perrel felmerült költségei megfizetésére kötelezze. Fellebbezése kiegészítésében indítványozta, hogy az ítéltábla a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítsa. A F. Bíróság ítélete jogszabály és iratellenes. A fellebbezés indokolásában az I. rendű alperes felidézte a szerződés megkötésének körülményeit, részletezte a földhivatali eljárások menetét és annak eredményét, külön kiemelve, hogy a bejegyzésre benyújtott okirat milyen hiányosságai miatt utasította el a Földhivatal a bejegyzés iránti kérelmeket. Visszautalt az elsőfokú eljárás adataira, idézte a tanúvallomásokat, a felek előadását. **dr. P.E.** ügyvéd tanúvallomásából kiemelte, hogy az ügyvéd előadása szerint tisztában volt azzal, hogy a tulajdoni hányadok tekintetében vita van, és azzal is, hogy a hiányosságok miatt a szerződést majd módosítani kell, de az aktuális tulajdoni hányadokat örökhagyó kifejezett kérésére nem tüntette fel a szerződésben. A szerződésből nem derült ki, hogy a megállapodást melyik ügyvéd jegyezte ellen, és ki adta hozzá a nevét. Ami a legfontosabb és a per kimenetele szempontjából leginkább döntő az az, hogy a földhivatal egymást követően többször is elutasította a felperesek tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzés iránti kérelmét, majd ítéletében maga a bíróság is kimondta, hogy a földhivatalok eljárása és döntése érdemben helyes volt, döntésüknek mindenegyes esetben helyt adott. Ezek alapján a szerződést és a megállapodást már a pert megelőző eljárásokban „jogerősen elbírálták”.

A II. rendű alperes fellebbezésében a perköltség viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezés megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla mellőzze a perköltségben való marasztalását. Kérte az I. és a II. rendű felpereseket másodfokú perköltségben marasztalni. Fellebbezése indokolásában utalt arra, hogy a felperesek többször módosították kereseti kérelmüket az eljárás során. A II. rendű alperes az utolsó keresetmódosítást követő első tárgyaláson a felperesek keresetének teljesítését nem ellenezte. Ekkor a felperesek keresete vele szemben tűrésre kötelezés volt, így az elismerésen kívül a felperesek keresetének teljesítéséhez egyéb jognyilatkozat vagy cselekedet nem volt szükséges. Miután az elismerés az első tárgyaláson tett elismerésnek minősül, ezért a Pp. 80. § (1) bekezdése alkalmazható. Ezt látszik alátámasztani az is, hogy a F. Bíróság a III. rendű alperest nem marasztalta perköltségben, holott a nyilatkozatokat együtt tették meg. Indokát sem adja az ítélet annak, hogy miért került sor erre az eltérésre és a II. rendű alperest miért kötelezte az elsőfokú bíróság egyetemlegesen az I. rendű alperessel - aki elutasítást kért - perköltség viselésére.

Fellebbezési ellenkérelmükben a felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. A fellebbezés előterjesztése nem felel meg a jogszabályoknak, az határozott fellebbezési kérelmet nem tartalmaz, csupán a tényállás és a bizonyítékok egy sajátos szempontú leírását, amiből nem állapítható meg, hogy mi a fellebbezés tényleges indoka. A fellebbezés döntő része a megelőző közigazgatási eljárások leírását tartalmazza, és azt állítja, hogy a szerződést a pert megelőző eljárásokban már jogerősen elbírálták, ami

megalapozatlan, mert ítélt dolognak csak az minősül, ha a felek között ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt annak tárgyában már jogerős ítéletet hoztak.

A felperesek a II. rendű alperes fellebbezésében érintett részében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a II. rendű alperes a per korábbi szakaszában ellenezte a kereset teljesítését. A per folytatását követően vele szemben a perköltség tekintetében úgy nyilatkoztak, hogy amennyiben a kereset teljesítését nem ellenzi, akkor perköltséget nem igényelnek. Valójában azonban a II. és III. rendű alperesek a felperesek keresetét vitató, az I. rendű alperes ellenkérelmét támogató magatartást tanúsítottak, és erre tekintettel kérték a II. rendű alperes perköltségre történő kötelezését. A II. rendű alperesnek a per teljes tartalma alatti nyilatkozatait vizsgálva az állapítható meg, hogy a felperesek keresetét ellenezte, sőt, azt kifogásoló nyilatkozatokat tett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes perköltség viselésére történő kötelezése nem megalapozott.

A fellebbezések alaposak.

Megalapozatlanul indítványozták a felperesek az I. rendű alperes fellebbezésének elutasítását. Az I. rendű alperes fellebbezése tartalmazza az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló kérelmet, annak megjelölése mellett, hogy ezt milyen ok alapján kéri, ezáltal fellebbezése a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt követelményeknek megfelel, nincs olyan indok, amely alapján a fellebbezést el kellene utasítani.

Alaptalan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelem is. Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, eljárási szabályt nem sértett, ezért nincs olyan ok, ami az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indokolná.

Téves az a fellebbezési érvelés, hogy a szerződést és a megállapodást már a pert megelőző közigazgatási eljárásokban jogerősen elbírálták. A Ptk. 591. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 587. § (1) bekezdése szerint életjáradéki szerződés esetén a tulajdonjog átszállása átruházással történik. A Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A tulajdonjog átszállása két mozzanattal történik, az egyik a szerződéskötés, amelynek létrejöttére és az ebből eredő jogokra az anyagi jogi szabályok, a Ptk. rendelkezései az irányadók, a másik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, amire az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott rendelkezések vonatkoznak. A Ptk. a szerződés anyagi jogi szabályait határozza meg, az ingatlan-nyilvántartási törvény eljárási szabályokat rögzít, azt vizsgálva, hogy az adott szerződés, vagy más jogcím a törvényben meghatározott tartalmi és alaki kellékek alapján alkalmas-e az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok által támasztott feltételek és az érvényes szerződés kellékei nem azonosak, lehet egy

szerződés érvényes, de bejegyzésre nem alkalmas. Mindezekből az következik, hogy a közigazgatási eljárásban hozott határozatok ítélt dolgot nem eredményeznek, csak annak megállapítására vonatkoznak, hogy az életjáradéki szerződés az ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint bejegyzésre nem alkalmas.

Az anyagi jogi szabályok alapján kell azt eldönteni, hogy az életjáradéki szerződés érvényesen létrejött, joghatás kiváltására alkalmas, és abból eredően a felperesek jogokat szereztek. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés alapján II. rendű felperes tulajdonjogot, I. rendű felperes haszonélvezeti jogot szerzett.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy a szerződés létrejöttének elengedhetetlen feltétele a devizakülföldi felperesek tulajdonszerzéséhez szükséges Közigazgatási Hivatal által adott engedély. Nem tulajdonított azonban jelentőséget annak a ténynek, hogy az engedély megadása csak örökhagyó halálát követően történt meg.

A Ptk. 215. § (1) bekezdés szerint, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténtéig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak.

A felperesek a tulajdon megszerzéséhez szükséges engedélyt 2002. évben kapták meg, örökhagyó azonban még ezt megelőzően, 2000. március 28. napján elhunyt.

A Ptk. fent idézett rendelkezése szerint a hozzájárulás megadásáig a szerződés nem jön létre, függő jogi helyzet áll fenn, ami az engedély megadása esetén a szerződés létrejöttével, megtagadása esetén pedig a szerződéskötés megghiúsulásával szűnik meg. Az életjáradéki szerződés létrejötte a Közigazgatási Hatóság engedélyének megadásától függött. A szerződési nyilatkozathoz való kötöttség azonban örökhagyó halálával nyilvánvalóan megszűnt, és a szerződéskötésre irányuló szerződési akarat - annak speciális jellege miatt - tekintetében jogutódlásnak nincs helye. Örökhagyó halála időpontjában a szerződés függő állapotban volt, a felek részéről az egybehangzó szerződési akarat kinyilvánítása megtörtént, de a hatósági engedély hiányában a halál időpontjában még a szerződés nem jött létre. A függő helyzet örökhagyó halála bekövetkeztével megszűnt. A Ptk. 215. § (2) bekezdése szerint a jóváhagyás megtörténtével a szerződés megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre, ez a joghatás azonban csak akkor áll be, ha a jóváhagyás időpontjában a szerződő feleknek még van egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodása. Örökhagyó halálával az egyik szerződő fél, a maga szerződési akaratával hiányzik, ebből következően a szerződés nem jött létre, ahhoz joghatás nem fűződhet, annak alapján a felperesek jogokat nem szerezhetnek. Ezért szükségtelen annak vizsgálata, hogy a szerződés megfelel-e a XXV. PED által írt minimális érvényességi követelményeknek.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította. Ennek következtében a II. rendű alperes fellebbezése is elbírálásra került.

A felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek javára első- és másodfokú perköltség megfizetésére, ami I. rendű alperes tekintetében a képviseletével felmerült, áfával növelt összegű, a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, míg a II. és III. rendű alperesek részére megfizetendő perköltség tartalmazza a lerótt fellebbezési illetéket is. A felperes a fellebbezési illeték megtérítésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.

Budapest, 2012. február 9.

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

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

Dr. Lukács Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok