

A Fővárosi Ítéltábla aBogyó Sándorné dr. Székely Andreaügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Pongrácz Juditügyvéd által képviseltI. rendű, a dr. Schall Norbertügyvéd által képviselt II. rendű. valamint a dr. Sárvári által képviselt III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. március 21. napján meghozott 20.P.26.406/2008/48.számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 50., a II. rendű alperes részéről 54., valamint a III. rendű alperes részéről 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által a felperesnek megfizetendő összeget 8.000 (nyolcezer) forintra és ennek 2002. december 15. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11%, 2005. január 1. napjától a kifizetésig terjedő időszakra a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamataira leszallítja, míg az ezt meghaladó keresetet elutasítja. Az alpereseket a perköltség fizetésére, az állam által előlegezett költség, valamint kereseti illeték megtérítésére kötelező, valamint az állam költségviselésére vonatkozó rendelkezést mellőzi. Egyebekben az első fokú ítéletet helyben hagyja.

A II. rendű alperes viszontkeresetét hivatalból elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az II. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + ÁFA mértékű, a III. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint + ÁFA mértékű együttes első és másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 175.705 (százhetvenötezer-hétszázöt) forint állam által előlegezett költséget, továbbá 569.900 (ötszázhatvankilencezer-kilencszáz) forint kereseti és 1.882.000 (egymillió-nyolcszáznyolcvankettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket, míg a további 480 (négy száznyolcvan) forint kereseti és 640 (hatszáznegyven) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Megállapítja, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének első és másodfokú eljárásban felmerült díját a felperes köteles viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével megállapította, hogy a felperes jogelődje és az alperes között 2001. május 21-én létrejött életjáradéki szerződés, valamint az I. és II. rendű alperesek között 2003. november 27-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az eredeti állapot helyreállítása körében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 10.300.000 forintot és ennek 2004. június 15-től járó kamatát, megkereste továbbá a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a helyrajzi szám alatti ingatlanra a II. rendű alperes javára a pertől függő hatállyal bejegyzett tulajdonjogot, a III. rendű alperes javára a pertől függő hatállyal bejegyzett jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat törölje, és végrendeleti öröklés címén jegyezze be a tulajdonjogot a felperes javára. Megkereste a földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt is. Az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Emellett az I. rendű alperest 1.010.941 forint és 2002. december 15-től járó kamatai, a II. rendű alperest 1.571.211 forint és 2008. október 1-től járó kamatai, továbbá 2012. április 1-től kezdődően havi 52.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte a felperes részére, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Rendelkezett az állam által előlegezett költség, a kereseti illeték, valamint az elsőfokú perköltség viseléséről is.

Tényként állapította meg, hogy a helyrajzi szám alatt felvett, természetben: szám alatti ingatlan **XX** tulajdonában állt, aki 1998. december 28-án kelt írásbeli magánvégrendeletével az ingatlant és valamennyi ingóságát a felperesre hagyta. 2001. május 20-án újabb magánvégrendeletet alkotott, amelyben az ingatlan örököséként az I. rendű alperest nevezte. 2001. május 21. napján **XX**, valamint az I. rendű alperes életjáradéki szerződést kötött, amely alapján az I. rendű alperes az ingatlan ellenében a jogosult haláláig havi 25.000 forint életjáradék folyósítását vállalta. Az életjáradéki szerződést az I. rendű alperes által megbízott olyan személy szerkesztette, aki kizárás fegyelmi büntetése miatt ügyvédi tevékenység folytatására nem volt jogosult, és az okirat ellenjegyzéséhez egy másik ügyvéd nedves és szárazbélyegzőjét, valamint névaláírását használta fel. Az életjáradéki szerződésből a jogosult példányt nem kapott, és azt sem tudta, hogy milyen okiratot ír alá. Az életjáradéki szerződés alapján bejegyzésre került az I. rendű alperes tulajdonjoga, valamint a jogosultat illető életjáradéki jog. A szerződéskötést követően az I. rendű alperes édesanyja látta el a jogosult gondozását, akivel a jogosult előzőleg tartási szerződés megkötéséről tárgyalt. A felperes jogelődje 2001. július 29-én a lakásában elesett, majd 2001. augusztus 21-én kórházba került, ahol betegtársainak elmondta, hogy elesése után cselekvőképtelenné tették, és szociális ebédjét is lemondták. Elpanaszolta azt is, hogy nem tudja, milyen szerződést íratnak vele alá, mert abból példányt nem kapott. Ezt követően a néhai pert indított az életjáradéki szerződés megszüntetése iránt,

azonban a per a 2001. szeptember 11-én bekövetkezett halála miatt megszüntetésre került. A felperes keresete alapján a Fővárosi Bíróság a 10.P.24.140/2006/14. számú részítéletével megállapította, hogy XX végrendelete a felperes és az I. rendű alperes viszonyában érvénytelen. Ezt a döntést a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.21.627/2007/4. számú határozatával helybenhagyta. Az I. és II. rendű alperes 2003. november 23. napján adásvételi előszerződést, november 27-én adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra, amely alapján az I. rendű alperes tulajdonjog fenntartással 10.300.000 forint vételár ellenében értékesítette az ingatlant a II. rendű alperes részére. A vételárhoz a III. rendű alperes jelzálogkölcsönt nyújtott. Utóbb, 2008-ban a jelen pertől függő hatállyal került bejegyzésre a II. rendű alperes tulajdonjoga, a III. rendű alperes jelzálogjoga és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom. A II. rendű alperes az ingatlanon 2.670.000 forint értékű értéknövelő beruházást hajtott végre. A felperesi jogelőd halálát követően az ingatlanban maradt a tulajdonában állt háromrészes szekrény sor és ágyneműtartós ágy, összesen 8.000 forint értékben; az I. rendű alperes 22.000 forintért vásárolt gyógyszert a felperesi jogelőd részére. Az I. rendű alperes lakáshasználata idejére eső használati díj összege 1.024.941 forint, míg a II. rendű alperes lakáshasználata idejére eső használati díj összege 4.241.211 forint, ami csökkentendő az értéknövelő beruházások 2.670.000 forintos értékével, így a fizetendő használati díj 1.571.211 forint, míg 2012. április 1-től a használati díj összege 52.000 forint.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes rendelkezik keresetindítási jogosultsággal, mivel a Ptk. 234. §-a alapján a semmisségre bárki hivatkozhat, és a bírói gyakorlat által megkövetelt jogi érdekeltségét az alapozza meg, hogy ő XX végrendeleti örököse. Az aktív perbeli legitimáció tekintetében alaptalannak ítélte a II. rendű alperes azon védekezését, miszerint a felperes csak akkor kérhetné a szerződés érvénytelenségének megállapítását, ha ez iránt már jogelőde megindította volna a pert. Az ügyvédi ellenjegyzés szabálytalanságára mint alaki semmisségi okra alapított kereseti jogcímet azért találta alaptalannak, mert az Inyvtv. 32. § (2) bekezdés d) pontja alapján ügyvédi ellenjegyzés csupán a földhivatali bejegyzéshez szükséges, ugyanakkor a Ptk. 591. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 586. § (2) bekezdése által felállított alaki követelménynek az életjáradéki szerződés megfelel. Az életjáradék fizetésének elmaradását ugyancsak nem tekintette az elsőfokú bíróság semmisséget megalapozó körülménynek, mivel ez csupán a teljesítés körében vizsgálható, a szerződés érvényességét nem érinti. Ugyanakkor a szerződés semmisségét a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, jóerkölcsbe ütközés miatt megállapította. Kifejtette, hogy jóerkölcsbe az a szerződés ütközik, amely jogszabályba nem ütközik ugyan, de nyilvánvalóan sérti a társadalom értékítéletét, az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában az az I. rendű alperes által sem vitatott tény megalapozza az általánosan elfogadott erkölcsi normák sérelmének megállapítását, hogy azért ő kötötte az életjáradéki szerződést a felperesi jogelőddel, mert édesanyja egészségügyi etikai okok miatt ezt nem tehette meg, attól függetlenül, hogy ehhez a jogosult hozzájárult. Emellett az I. rendű alperesnek tudnia kellett, hogy az okiratot szerkesztő és azt ellenjegyző ügyvéd nem a közreműködő ügyvéd, hiszen a saját nevén mutatkozott be, az ettől eltérő ügyvédi

bélyegzőt pedig észlelnie kellett volna. Az pedig, hogy az I. rendű alperes ügyvédi hivatását nem gyakorló közreműködőt bízott meg, ugyancsak nem fér össze az általánosan elfogadott erkölcsi normákkal. A jóerkölcsbe ütközést alátámasztó körülményként értékelte továbbá az elsőfokú bíróság a néhainak a betegtársai előtt tett azon előadását, mely szerint nem tudta, milyen szerződést ír alá, és abból példányt sem kapott; megfelelő tartás és gondozás ellenében végrendelkezni szeretett volna. Emellett pedig az I. rendű alperes édesanyjának tisztában kellett lennie az örökhagyó egészségi állapotával, szükségleteivel, amire tekintettel az I. rendű alperesnek is fokozott körütekintéssel kellett volna eljárnia. Mindebből azt a következtetést vonta le az elsőfokú bíróság, hogy az örökhagyó szándéka végrendelkezés volt, és egészségi állapotának kihasználásával került megkötésre az életjáradéki szerződés. Az I. és II. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségét az elsőfokú bíróság azért állapította meg, mert a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni, és mivel az előbb kifejtettek szerint az I. rendű alperes az érvénytelen szerződés alapján nem szerezhette tulajdonjogot az ingatlanon, tulajdonosnak sem minősült a szerződéskötéskor. A II. rendű alperest nem minősítette jóhiszemű jogszerzőnek, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem kizárólag a tulajdoni lapból, hanem a térképtárból és az okirattárból is áll. Ez utóbbi megtekintése pedig a szerződés megkötését megelőzően nem volt mellőzhető. Kellő körütekintés esetében a II. rendű alperesnek a földhivatal okirattárában el kellett volna járnia, és be kellett volna szereznie a korábbi pert lezáró bírósági határozatot, ami nem történt meg. Emellett a II. rendű alperes tulajdonjoga a per alatt került bejegyzésre a jelen pertől függő hatállyal, ami ugyancsak kizárja az Inytv. 5. § (3) bekezdésének alkalmazását. A III. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás egységessége folytán ugyancsak nem hivatkozhat az Inytv. 5. § (3) bekezdése szerinti jóhiszeműségére, és az ő esetében is ugyancsak kizárja ezt az, hogy jelzálogjoga és az elidegenítési és terhelési tilalom 2008-ban a pertől függő hatállyal került bejegyzésre. A III. rendű alperesnek az Inytv. 5. § (5) bekezdésére való hivatkozását azért találta alaptalannak, mert ezt az Alkotmánybíróság 2007. június 30-i hatállyal megsemmisítette. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a II. és III. rendű alperesek javára bejegyzett jogoknak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, továbbá kötelezte az I. rendű alperest a II. rendű alperestől felvett vételár visszafizetésére. A tulajdonjognak a felperes javára történő bejegyzéséről a Ptk. 623. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. Mivel a felperes tagadásával szemben nem találta az I. rendű alperes által bizonyítottanak, hogy a néhainak életjáradékot fizetett, az eredeti állapot helyreállítása körében visszafizetésről nem kellett rendelkeznie. Mindezekre figyelemmel az I. és II. rendű alperest jogalap nélküli birtokosnak minősítette, ezért a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján alaposnak találta a velük szemben érvényesített használati díj igényt. A használati díj mértékét a szakértői véleménnyel egyezően határozta meg. A II. rendű alperes szakvéleményre tett észrevételeit a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján mellőzte, azok elkésztésére figyelemmel. Ugyancsak a szakvélemény alapján határozta meg a II. rendű alperes értéknövelő beruházásainak értékét, amelyet a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján beszámított a használati díjba. Mivel a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján fennálló

bizonyítási kötelezettsége ellenére az I. rendű alperes által elismert háromrészes szekrény és ágyneműtartós ágy kivételével a lakásban maradt ingóságok körét bizonyítani nem tudta, az ingóságokkal kapcsolatos igényét az elismerést meghaladó körben nem találta megalapozottnak.

Az ítélet ellen az I., II. és III. rendű alperesek fellebbeztek.

Az I. rendű alperes az ítélet részbeni megváltoztatása, a kereset teljes elutasítása iránt terjesztett elő fellebbezést. Elsődlegesen lényeges eljárási szabálysértésekre hivatkozott, nevezetesen arra, hogy az elsőfokú bíróság megsértette mind az alperesek egymás elleni kötelezésének tilalmát, mind a keresethez kötöttség követelményét. E körben a 2/2010. PK vélemény 11. pontjára hivatkozva hangsúlyozta, hogy harmadik személy kérelme alapján az alperesek egymás közötti jogviszonyának rendezése nem érhető el, mert e harmadik személynek nem fűződik elismert jogi érdeke ahhoz, hogy az alperesek közötti jogviszonyok miként rendeződjenek. Emellett a használati díj iránti kérelmet leszámítva a felperesnek csupán megállapításra irányult a keresete, így az első fokú ítéletnek a használati díjat meghaladó marasztaló rendelkezései a Pp. 215. §-ába ütköznek. Rámutatott, hogy a felperesnek a 2/2010. PK vélemény 2. pontja értelmében pontosan meg kellett volna jelölnie, hogy az érvénytelenség mely jogkövetkezményének alkalmazását kéri, és a bíróság csak ennek keretei között hozhatta volna meg döntését. Sérelmezte, hogy erre irányuló kérelem nélkül rendelkezett az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséről. Hivatkozott a 3/2010. PK vélemény 6. pontjára, mely szerint törlési per indítására nem jogosult személy által indított érvénytelenségi perben a jóhiszemű további jogszerző bejegyzett joga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás áttörésére a törlési per keretein kívül nincs lehetőség. A felperes törlési per megindítására nem jogosult, mert nem nyilvántartott jogát sérti a bejegyzés, így csupán a Ptk. 234. §-a szerinti érvénytelenségi pert indíthatott, törlési pert nem. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes jogszerzése kétséget kizáróan jóhiszemű volt, hiszen az ingatlanon a tulajdonszerzés időpontjában nem volt perfeljegyzés. Érdemben kétségbe vonta az életjáradéki szerződés érvénytelenségét. Hangsúlyozta, hogy az érvénytelenség körében a bíróságnak a jogcím érdemi vizsgálata során a szerződéskötés körülményeit, a szerződési akaratot, valamint a szerződés tartalmának körében tett perbeli előadásokat és bizonyítékokat kellett volna értékelnie. Ítéletében számot kellett volna adnia arról, hogy a tényállást milyen bizonyítékok alapján állapította meg, illetve a mérlegelés szempontjait is fel kellett volna tárnia. Álláspontja szerint megállapítható, hogy XX belátási képessége birtokában és annak pontos tudatában kötötte meg az életjáradéki szerződést, hogy milyen szerződést köt. Az a körülmény, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd bűncselekményt elkövetve működött közre a szerződés megkötésénél, nem róható fel az I. rendű alperesnek. Vitatta, hogy az életjáradéki szerződés jóerkölcsbe ütközne azon az alapon, hogy az I. rendű alperes, és nem egészségügyi dolgozó édesanyja között jött létre. Rámutatott, hogy nem sért általánosan elfogadott erkölcsi normákat az, ha idős, beteg, rászoruló személyt egy helyett két személy lát el. Annak ellenére, hogy a szerződés nem természetbeni tartásra irányult, az eljárás adatai alapján megállapítható volt, hogy mind az I. rendű

alperes édesanyja gondozta a jogosultat és készpénzben megfizette az életjáradékot, mind maga az I. rendű alperes részt vett a gondozási tevékenységben bevásárlással, takarítással, gyógyszervásárlással. Mindebből az I. rendű alperes azt a következtetést vonta le, hogy az érvényesen létrejött szerződés teljesedésbe is ment. Kifejtette, hogy még az sem érintette volna a szerződés érvényességét, ha a szerződés teljesítésére nem került volna sor. Sérelmezte az I. rendű alperes, hogy az elsőfokú bíróság egyrészt a közvetlenség elvét megsértve mellőzte mindazokat a bizonyítási indítványokat, amelyek a büntetőeljárásban kihallgatott tanúk és szakértők perbeli kihallgatására irányultak, másrészt az alperesek további tanú és szakértői bizonyítási indítványait is elutasította. Rámutatott, hogy a büntetőeljárás más célból indult, így a vizsgálandó körülmények is mások voltak, ezért a büntetőeljárásban lefolytatott bizonyítás eredménye kritika nélkül nem használható fel a polgári perben. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségét is megsértette azzal, hogy az alperesek védekezésére nem tért ki. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötés során jóhiszeműen járt el, vitatta, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az ingatlan-nyilvántartási okirattárat is meg kellett volna tekintenie.

A II. rendű alperes fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását, tulajdonjoga törlésének mellőzését, valamint a használati díj iránti kereset elutasítását kérte. Tulajdonjoga törlése esetére másodlagosan a felperesnek 1.590.480 forint megfizetésére kötelezését kérte. Az elsőfokú bíróság döntését az életjáradéki szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítása miatt támadta. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság olyan ok alapján állapította meg a jóerkölcsbe ütközést, amelyre a felperes nem hivatkozott és bizonyítást sem ajánlott fel. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 4. § (1) bekezdésében foglaltak sérelmével a végrendelet érvénytelenségi perben született jogerős ítélettel egyezően állapította meg, hogy az örökhagyó szándéka a végrendelkezés volt, továbbá egészségi állapotának kihasználásával került megkötésre a perbeli szerződés. Hangsúlyozta, hogy a korábbi perben az életjáradéki szerződés nem képezte a bíróság vizsgálatának tárgyát, ezért az abban a perben megállapított tényállás átvételére nem volt lehetőség. Emellett iratellenesnek is találta a jóerkölcsbe ütközés megállapítását, mert a korábbi jogerős ítélet azt a megállapítást tartalmazza, miszerint a néhai saját lakásán kívánt tovább élni, ezért lakását felajánlva, tartási szerződést akart kötni. Vitatta a II. rendű alperes a rosszhiszeműségét, kiemelve, hogy a szerződés megkötésekor egy három nappal korábbi, hiteles tulajdoni lap állt rendelkezésre, amely tehermentes ingatlant mutatott. Kifogásolta a bizonyítási teher telepítését is, ugyanis nem neki kellett volna a jóhiszeműségét bizonyítania, hanem a felperest terhelte a rosszhiszeműség bizonyítása. Emellett tévesnek is minősítette az elsőfokú bíróság e körben elfoglalt álláspontját, mivel a szerző félnek a jog megszerzésekor, és nem annak bejegyzésekor kell jóhiszeműnek lennie. Hivatkozott az okiratszerkesztő ügyvéd vallomására, mely szerint az adásvételi szerződés megkötésekor semmilyen peres eljárás nem volt folyamatban. A XX, majd a felperes által kezdeményezett per megszűnt, és az okiratszerkesztő ügyvéd ilyen tartalmú tájékoztatást adott a szerződő feleknek. A fellebbezésében emellett tévesnek minősítette az elsőfokú

bíróságnak azzal kapcsolatos ténymegállapítását, miszerint az okirattárban már a néhai gondnoka által tett büntetőfeljelentés fellelhető volt, továbbá azt a megállapítást is, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az okirattárat meg kellett volna tekintenie. Hangsúlyozta, hogy jóhiszeműen szerzett joga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető a 3/2010. PK vélemény 8. pontja alapján sem. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság, a vele jogviszonyban nem álló felperest jogalap nélküli előnyhöz juttatta azzal, hogy őt használati díj megfizetésére kötelezte. Hangsúlyozta, hogy a birtoklási jogosultsága az I. rendű alperessel megkötött szerződésen alapul, így a jogviszony közte és pertársa között áll fenn. Az elszámolási kötelezettség a felperes és az I. rendű alperes között áll fenn. A birtoklását az adásvételi szerződésre, az abban szereplő eladói felhatalmazásra alapította, ezért jóhiszemű birtokosnak minősül. Minderre figyelemmel rámutatott, hogy a szerződéskötés előtti állapot helyreállítása az ő és a felperes vonatkozásában fogalmilag kizárt. A használati díj tekintetében utalt arra is, hogy a Ptk. 195. § (2) bekezdése szerint mint jóhiszemű birtokos használati díj megfizetésére legfeljebb a vele szemben előterjesztett kereset benyújtásától lenne kötelezhető. Emellett a felperes mindez ideig az ingatlant tőle nem is követelte vissza. Külön kiemelte, hogy a keresetindítás hatályának beálltát megelőző időszakra tévesen marasztalta használati díj megfizetésére az elsőfokú bíróság. Sérelmezte továbbá a kereseti illeték megfizetésére, valamint a szakértői díj megtérítésére kötelező rendelkezést is.

A III. rendű alperes fellebbezése az ítélet részbeni megváltoztatására, a jelzálogjogát törölő, valamint a perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzésére irányult. A 3/2010. számú PK véleményre hivatkozással vitatta, hogy rosszhiszemű jogszerzőnek minősülne. Kifejtette, hogy az Inyvt. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében érvényesül a közhitelesség vétele, ezért a rendelkezéssel nem egyeztethető össze az az elvárás, amit a jóhiszeműség kapcsán az elsőfokú bíróság a jogszerzőkkel szemben támaszt, nevezetesen az okirattár megtekintésének kötelezettsége. Emellett az okirattárban kezelt iratok megtekintését technikailag is kivitelezhetetlennek minősítette. Kiemelte továbbá, hogy a jelzálogjog bejegyzés iránti kérelme 2004. január 15-én került benyújtásra, míg a perfeljegyzés iránti kérelem ezt követően, február 4-én érkezett a földhivatalhoz. Ezzel összefüggésben utalt rá, hogy bejegyzési kérelme benyújtásakor a perfeljegyzés fennálltáról sem szerezhette tudomást, utóbb pedig nem válhatott rosszhiszeművé, hiszen semmilyen magatartást nem tanúsított.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybehagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az I. rendű felperes fellebbezése túlnyomó részben, míg a II. és III. rendű alperesek fellebbezése teljes egészében megalapozott, míg a II. rendű alperes által előterjesztett viszontkereset érdemi elbírálására nincs eljárási lehetőség.

A II. rendű a másodlagos fellebbezési kérelmében terjesztett elő viszontkeresetet, amelyben a tulajdonjogát törő rendelkezés helybenhagyása esetére a felperesnek 1.590.480 forint megfizetésére kötelezését kérte. A Pp. 147. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy az alperes az első fokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig indíthat viszontkeresetet a felperes ellen, ha annak feltételei fennállnak. Ebből következően a fellebbezésben már nincs eljárás jogi lehetőség a viszontkereset előterjesztésére. Ezért az ítéltábla azt hivatalból elutasította.

Az ügy érdemében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével nem értett egyet.

A felperes keresetét több érvénytelenségi okra alapozta. A szerződés semmisségére elsőként alaki okból hivatkozott. Helyesen fogalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy az ellenjegyzés szabálytalansága nem a szerződés érvénytelensége körében, hanem a bejegyzés megtehetősége körében, tehát a földhivatali eljárásban lett volna csak értékelhető, az érvényesség körében ennek ügydöntő jelentősége nincs, mivel felek szerződésük írásba foglalásával eleget tettek a Ptk. 591. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 586. § (2) bekezdése által felállított alaki követelménynek. A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése II. pontja értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés alaki érvényességéhez nem szükséges a szerződésnek közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalása. Ezért annak a körülménynek, hogy az ellenjegyzés szabálytalanságára figyelemmel megdőlt a szerződést magában foglaló okirat utóbbi jellege, nincs kihatása a szerződés érvénytelenségére.

Ugyancsak nincs jelentősége a szerződés érvényessége szempontjából annak a kérdésnek, hogy az életjáradék megfizetésre került-e, vagy sem. helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy ez a szerződés teljesítése körében és nem érvényessége körében vizsgálendő kérdés. Az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, a teljesítés, azonban a szerződéskötést követi. A szerződés megkötését követő körülmények a szerződés érvényessége tekintetében nem értékelhetők, miután arra nem hatnak ki.

A szerződés jóerkölcsbe ütközését az elsőfokú bíróság nem csupán a felperes által megjelölt okok alapján találta megállapíthatónak, hanem olyan további körülményeket is ezt alátámasztó oknak minősített, amelyre a felperes más érvénytelenségi ok körében hivatkozott.

E körben részletes tényelődást nem tett csupán - a jogelődje által a szerződés megszüntetése iránt előterjesztett keresetlevelében előadottakra történő utalás mellett - kötelezettséget vállalt arra, hogy előadását pontosítja, azonban erre utóbb nem került sor.

Annak nincs akadálya, hogy a bíróság a keresettől eltérő semmisségi okot állapítson meg, s arra is lehetősége van, hogy a fél által megjelölttől eltérő körülményekre alapozva állapítsa meg a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközést. Erre azonban csupán a rendelkezésre álló adatok alapján kerülhet sor, a semmisséget megalapozó

körülmények hivatalból történő észlelése és figyelembe vétele útján, további, hivatalból elrendelt bizonyításnak azonban nincs helye (1/2005. PK vélemény). Az első fokú ítéletben, annak indokolásában szereplő körülmények azonban az ítélőtábla meggyőződése szerint ilyeneknek nem minősülhetnek.

Az elsőfokú bíróság négy különböző körülményre alapozva találta jóerkölcsebe ütközőnek életjáradéki szerződést. Úgy vélte, hogy önmagában összeegyeztethetetlen az általánosan elfogadott erkölcsi normákkal az, hogy azért lett az I. rendű alperes kötelezett, mert egészségügyi etikai okokból kizárt volt, hogy ilyen tartalmú szerződést kössön az édesanyja, akivel a felperes jogelődje ezt megelőzően a szerződéssel kapcsolatos megbeszéléseket. Az, hogy az egészségügyi dolgozó a gondozást ellátó személy, s ekként teljesítési segédként működik közre, és nem maga köti meg az életjáradéki szerződést, hanem a fia, önmagában nem ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsebe. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy azt követően került sor az általa az életjáradéki szerződés megkötésére és emellett a gondozása elvállalására, hogy a felperesi jogelőd több házbeli lakónál sikertelenül kezdeményezte tartási szerződés megkötését, mert senki sem volt erre hajlandó. Az I. rendű alperes édesanyja mint egészségügyi dolgozó ugyan etikai okok miatt nem köthetett tartási szerződést, annak sem jogi, sem erkölcsi akadálya nem volt, hogy teljesítési segédeként a fia által megkötött életjáradéki szerződés teljesítésében, valamint a felperesi jogelőddel szemben - további ellenszolgáltatás nélkül - vállalt gondozási tevékenység ellátásában részt vegyen. Amennyiben az életjáradéki szerződés, valamint a nyilvánvalóan erre tekintettel megkötött ingyenes gondozási szerződés nem jött volna létre, a már a szerződéskötés idején is saját maga ellátására csak igen korlátozott körben képes felperesi jogelőd minden segítség nélkül maradt volna. Ez pedig a társadalom jóerkölcscről kialakított felfogásával összeegyeztethetetlen.

Az elsőfokú bíróság a második jóerkölcsebe ütközést kiváltó okként arra hivatkozott, hogy az okirat szerkesztő ügyvéd az ügyvédi hivatástól el volt tiltva, és ezt az I. rendű alperesnek fel kellett ismernie, hiszen látnia kellett, hogy más ügyvéd neve, bélyegzője szerepel az okiratokon, mint akit ő megbízott, illetve aki neki bemutatkozott.

Az elsőfokú bíróság maga fejtette ki - helyesen -, hogy az ellenjegyzés szabályosságának, szabálytalanságának nem az érvényesség, csupán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés lehetőségét érinti. Ezért sem az ellenjegyző ügyvéd bűncselekményt is megvalósító magatartásának, sem annak a körülménynek, hogy az I. rendű alperes ezt felismerhette-e, ugyancsak nem a szerződés érvényessége körében van jelentősége. ugyanakkor tévesen értékelte ezt a körülményt a jóerkölcsebe ütközés körében. Olyan szerződés nyilvánvaló jóerkölcsebe ütközését ugyanis nem eredményezheti az ellenjegyzés során elkövetett szabálytalanság, amelynek nem érvényességi kelléke az ügyvédi ellenjegyzés megléte. Az alaki érvénytelenség körében kifejtettek szerint, ha a felek a szerződéskötésnél egyáltalán nem veszik igénybe okiratszerkesztő ügyvéd közreműködését, akkor is érvényes lenne az életjáradéki szerződés. Ebből pedig az következik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd szerepének, az alperes ezzel kapcsolatos esetleges mulasztásának a szerződés jóerkölcsebe ütközése szempontjából ügydöntő

jelentőséget tulajdonítani nem lehet.

Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor tényként fogadta el, miszerint a felperes jogelődje a szerződés tartalmával nem volt tisztában, abból példányt nem kapott, szándéka végintézkedésre irányult, s mindezt a szerződés jóerkölcsbe ütközését alátámasztó körülményként értékelte. A ténymegállapításait a felperesi jogelőd keresetlevelében foglaltakra, az általa a kórházi szobatársai előtt tett, s egyikük által tanúként ismertetett előadásra, valamint a 2001. szeptember 1. napján kelt nyilatkozatra alapozta. Ezek mindegyike - mint a felperesi jogelőd előadása - a felperes személyes előadásával esik egy tekintet alá, s annak valóságtartalma az alperesek vitatásával szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján bizonyításra szorul. E tekintetben bizonyításra nem került sor. A tanúként kihallgatott szobatársnak közvetlen tudomása a szerződéskötés körülményeiről, a felperesi jogelőd szándékáról, de a szerződés teljesítésének hiányosságairól sem volt, ő csupán a tartásra jogosultnak ezzel kapcsolatos későbbi előadást hallotta, s annak tartalmát ismertethette. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos ténymegállapításai ellentétben állnak magának a felperesnek a 10. sorszámú beadványában leírtakkal, mely szerint „**XX** előzetesen az alperes anyjával állapodott meg abban, hogy élete végéig ellátását, gondozását vállalja, ennek ellentételezéseként a lakás tulajdonjogát nem ő, hanem fia szerzi meg. Ilyen előzmények után került sor az életjáradéki szerződés megkötésére. Mindezek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy **XX** kifejezetten **ZZ** által vállalt és ígért ellátása, gondozása ellentételezéseként kötött életjáradéki szerződést.

Így minden alapot nélkülöz az a feltételezés, hogy a felperesi jogelőd anélkül kötött életjáradéki szerződést, hogy ő tudta volna, milyen szerződést köt. Ugyancsak iratellenes annak megállapítása, hogy az ő szándéka az okirat aláírásakor nem életjáradéki szerződés megkötésére, hanem az I. rendű alperes javára történő végrendekezésre irányult. A végrendelet érvénytelenségi perben hozott jogerős ítéletnek az a megállapítása, mely szerint a néhai az élete végéig nyújtandó tartás, gondoskodás reményében alkotta meg végrendeletét, nem jelenti egyben azt is, hogy a néhainak nem lett volna az életjáradéki szerződés megkötésére is irányuló üzleti akarata.

Ki kívánja emelni az ítéletábrát, hogy még abban az esetben is azonban, ha tényként valóban megállapítható lenne a felperesi jogelőd szerződés tartalmát illető tévedése, ez a körülmény nem a jóerkölcsbe ütközés körében lenne értékelhető, csupán a szerződés megtámadására adna alapot. A bírói gyakorlat ugyanis az olyan - nem tiltott - szerződéseket tekinti jóerkölcsbe ütközőnek, amelyeknek célja, tárgya, a szolgáltatás vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása összeegyeztethetetlen a jóerkölsről kialakított társadalmi közfelfogással, mivel ennek fennállása esetén ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsbe a szerződés. Az egyéni érdeksérelmek miatt azonban egy szerződés nem nyilvánvalóan ellenkezik a jóerkölccsel, az ilyenek orvoslásának egyéb érvénytelenségi okok alapján kereshető jogvédelem.

Az elsőfokú bíróság negyedik okként arra alapozta az életjáradéki szerződés jóerkölcsbe ütközését, hogy az I. rendű alperes édesanyjának tisztában kellett

lennie az örökhagyó egészségi állapotával, szükségletével, amelyre tekintettel fokozott körültekintéssel kellett volna az I. rendű alperesnek eljárnia. A felek a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződési szabadságnak ebből az alapvető elvéből következően annak meghatározása, hogy milyen tartalmú szerződést kötnek, életjáradéki vagy tartási szerződést, a felek megegyezésén áll. A szerződésről kiállított okirat - még ha teljes bizonyítóerejű magánokirati jellege az ellenjegyzés szabálytalansága miatt meg is dőlt - bizonyítja, hogy felperesi jogelőd életjáradéki szerződés megkötésére tett szerződéses nyilatkozatot. A perben rendelkezésre álló adatok ennek cáfolatára nem elégségesek. Peradat áll rendelkezésre arra, hogy a felperesi jogelőd a szerződéskötést megelőzően megkísérelt tartási szerződést kötni, erre azonban környezettében senki sem vállalkozott. Ilyen előzmények után kötött életjáradéki szerződést az I. rendű alperessel úgy, hogy a kötelezett édesanyja az életjáradéki szerződés mellett elvállalta a felperesi jogelőd szükség szerinti gondozását is. A felperes jogelődjének nyilatkozata alapján is megállapíthatóan - az I. rendű alperes édesanyja a gondozási ígéretének egészen a felperesi jogelőd eleséséig, 2001. június végéig eleget is tett. Arra az I. rendű alperes nem kötelezhető, s a jóerkölcsről kialakított közfelfogás sem várja el tőle, hogy szándékával, illetve lehetőségeivel össze nem egyeztethető tartalmú tartási szerződést kössön. Olyan körülmények között, hogy sem az I. rendű alperes, sem más nem kívánt tartási szerződést kötni, viszont előbbi az életjáradéki szerződés megkötésére hajlandó volt, s emellett édesanyja - további ellenszolgáltatás kikötése nélkül - vállalta szükség szerinti gondozását, a felperesi jogelőd érdekét inkább szolgálta az életjáradéki szerződés megkötése, mint az, ha a felek között egyáltalán nem jön létre szerződés. A perben rendelkezésre álló adatok, még a végrendelet érvénytelenségi per adataival egybevetve sem támasztják alá az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a perbeli szerződés megkötése a felperesi jogelőd egészségi állapotának kihasználásával került megkötésre. Emiatt az elsőfokú bíróság által a figyelembe vett negyedik körülmény sem vezethet a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés megállapítására.

Miután a felperes által megjelölt semmisségi okok egyike alapján sem lehetett megállapítani a szerződés érvénytelenségét, az ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság által mellőzött, a felperesi jogelőd tévedésén alapuló megtámadás alaposságát vizsgálta.

A felperes jogelődje a szerződést 2001. május 21-én kötötte, legkésőbb a 2001. szeptember 1-jei nyilatkozatának megtételekor fel kellett ismernie a szerződéskötés körüli esetleges tévedését. A megtámadási határidő a Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontja alapján ezen a napon kezdődött, és az (1) bekezdés értelmében egy évvel később, 2002. szeptember 1. napján letelt. Ehhez képest a felperes a 2004. június 29-én előterjesztett keresetlevelében hivatkozott erre először, ekkor támadta meg a jogelődje tévedése miatt a szerződést. Ez a megtámadás elkésett, amire a II. rendű alperes az elsőfokú eljárás során hivatkozott, ezért ennek az elévülési határidőnek az elmulasztása figyelembe vehető volt, Emiatt az életjáradéki szerződésnek a felperesi jogelőd tévedésén alapuló érvénytelensége érdemben nem vizsgálható.

Mindebből az következik, hogy a felperesi jogelőd és az I. rendű alperes között létrejött életjáradéki szerződés érvényes. Ennek következtében az eredeti állapot helyreállítására a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján sem kerülhet sor.

Kiemelésre érdemes azonban, hogy az életjáradéki szerződés érvényességétől független az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvényességnek kérdése. Az a körülmény ugyanis, hogy a szerződéskötéskor tulajdonos volt-e az eladó I. rendű alperes, nem érvényességi kérdés. A tulajdonjog átruházásának mint az I. rendű alperes által vállalt szolgáltatás teljesítésének nem a szerződéskötéskor, hanem azt követően kell sorra kerülnie, s az, hogy utóbb tudja-e teljesíteni saját szolgáltatását az eladó, a jogszavatosság körében értékelendő. Ugyancsak nem lenne érvénytelen a III. rendű alperes II. rendű alperessel kötött, jelzáloggal biztosított lakáshitel szerződése.

Megjegyzi még a másodfokú bíróság - utalva az I. rendű alperes fellebbezésében helyesen kifejtettekre -, hogy az I. és II. rendű alperesek közötti marasztalásra egyrészt erre irányuló kereseti kérelem hiányában (Pp. 215. §), másrészt a felperesnek az I. és II. rendű alperes közötti jogvitában való érdekeltsége híján nem volt jogszerű lehetőség.

Mivel az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítására nem volt lehetőség, nem volt ügydöntő jelentősége a II. és III. rendű alperesek jóhiszeműségének, ezért az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelések vizsgálata is szükségtelen volt.

Az érvénytelenségi kereset elutasításának következményeként az I. rendű alperes tulajdonosként, a II. rendű alperes részben az I. rendű alperestől származó felhatalmazás alapján, részben ugyancsak tulajdonosként volt jogosult az ingatlan birtoklására, míg a felperes birtoklásra való jogosultságát, így használati díj iránti igényét sem alapozta meg a tulajdonjoga. Ezért az alaptalan használati díj iránti igényt is el kellett utasítani.

Az I. rendű alperes fellebbezése a kereset vele szembeni teljes elutasítására irányult, amely az első fokú eljárásban elismerten birtokába került háromajtós szekrény és ágy értékének megtérítésére kötelező rendelkezést is támadta. Perorvoslati kérelmének indokolásában azonban ez utóbbira nem tért ki, ezért fellebbezését az ítélet hiányos tartalma alapján vette figyelembe. Ennek eredményeként nem látott indokot az elsőfokú bíróság döntésének e körben történő megváltoztatására és a kereset elutasítására.

Észlelte ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a kamatfizetés kezdő időpontjától a jelenleg hatályos Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint ti kamat megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, ezért a fellebbezés keretei között a kamatfizetésre vonatkozó rendelkezést akként változtatta meg, hogy a késedelem egyes időszakaira irányadó, hatályos rendelkezések szerinti kamatfizetési kötelezettséget határozott meg.

Mindezeknek az eredményeként a másodfokú bíróság az első fokú ítéletet a Pp.

253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes a II-III. rendű alperesekkel szemben teljes egészében, az I. rendű alperessel szemben pedig olyan túlnyomó rész pervesztes lett, amely teljes perköltség megfizetését teszi indokolttá. Ennek megfelelően az első, másodfokú perköltséget a Pp. 78. §-a alapján, az elsőfokú eljárásban feljegyzett állam által előlegezett költséget, kereseti illetéket, valamint az alperesek által meg nem fizetett, és a tárgyi illeték-feljegyzési jog és költségmentesség folytán le nem rótt fellebbezési illetéket pedig a 6/1986. IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kell a felperesnek megtérítenie. Az ítéletábra a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján állapította meg, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédje díjának viselésére a felperes köteles.

Budapest, 2012. december 4.

Dr. Németh László sk.
a tanács elnöke, előadó bíró

. Vuleta Csaba sk.. Magosi Szilvia sk.
bíró

bíró