

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szabó László János ügyvéd (fél címe 3) által képviselt - VI.rendű alperes neve VI. rendű alperes jogutódjaként is - felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Born András ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Kiss Magda ügyvéd (fél címe 2) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és III.rendű alperes nevének (u.o.) III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve VI. rendű és VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. június 11. napján kelt 18.P.22.846/2012/19. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett és 22. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és az I-V. rendű, valamint a VII. rendű alpereseket annak tūrésére kötelezi, hogy a ... hrsz.-ú ingatlanra a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát - az V. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogától mentesen - tartás jogcímén bejegyezzék.

Megkeresi a ... Földhivatalt, hogy a ... hrsz.-ú, felperes neve felperes (született: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., felperes címe szám alatti lakos), I.rendű alperes neve I. rendű alperes (született: ..., ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., I.rendű alperes címe szám alatti lakos), II.rendű alperes neve II. rendű alperes (született: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., II.rendű alperes címe szám alatti lakos), III.rendű alperes nevének III. rendű alperes (született: ..., ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., III.rendű alperes címe szám alatti lakos), IV.rendű alperes neve IV. rendű alperes (született: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., ... szám alatti lakos) és VII.rendű alperes neve VII. rendű alperes (született: ..., ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., felperes címe szám alatti lakos) 1/6-1/6 arányú tulajdonaként nyilvántartott ingatlan 1/1 hányadára tartás jogcímén jegyezze be felperes neve felperes (született: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., felperes címe szám alatti lakos) tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg törölje az V.rendű alperes neve V. rendű alperesnek (született: ..., anyja neve: ..., V.rendű alperes címe szám alatti lakos) a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát terhelő özvegyi haszonélvezeti jogát.

Együttesen kötelezi az I-V. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg a felperesnek 800.000 (Nyolcszázezer) forint plusz áfa összegű első- és másodfokú perköltséget, valamint az államnak - felhívásra - 1.680.000 (Egymillió-hatszáznyolcvanezer) forint kereseti és fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a ... szám alatti ingatlan a felperes, az I-IV. rendű, valamint a VII. rendű alperesek személyenként 1/6 arányú tulajdonát képezi öröklés jogcímén. A IV. rendű alperes tulajdoni hányadát az V. rendű alperes haszonélvezeti joga terheli. Az I-III. rendű és a VII. rendű alperesek, valamint a IV. rendű alperes jogelődje, néhai ...né (született: ...), és a felperes jogelődje, a VI. rendű alperes végrendelkezés útján szerezték meg az ingatlant a 2002. november 15. napján elhunyt özvegy ...tól (örökhagyó). A felperes és a IV. rendű alperes tulajdoni hányadukat törvényes öröklés útján szerezték meg. ... mint jogosult, valamint a felperes és a VII. rendű alperes mint kötelezettek 2002. október 17. napján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - ügyvédi ellenjegyzés és szárazbélyegző nélküli - tartási szerződést kötöttek, amelynek 5. pontjában a jogosult hozzájárult ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában megjelölt - a per tárgyát képező - ingatlant a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. A felperes által a szerződés alapján benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a földhivatal elutasította.

A felperes végleges keresetében a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjogának megállapítását, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, az V. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlését, valamint az I-V. és a VII. rendű alpereseknek mindezek tűrésére kötelezését kérte elsődlegesen tartás; másodlagosan ajándék címén. Előadta, hogy szülei - ... és a VII. rendű alperes - hosszú időn keresztül jó kapcsolatot ápoltak az örökhagyóval, aki másodunokatestvére volt édesapjának. Elsősorban a VII. rendű alperes állt közeli kapcsolatban az örökhagyóval, ami az örökhagyó gyakori látogatásában és egészségi állapotának megfelelő gondoskodásban nyilvánult meg. Az örökhagyó ajánlotta fel a VII. rendű alperesnek, hogy kössenek tartási szerződést, ugyanis ő volt az, aki leginkább támogatta, és akit erre érdemesnek tartott. Nem vitatta, hogy a szerződés formai hiba miatt alkalmatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, azonban állítása szerint tulajdonjogának megállapítását ez nem akadályozza. Kereseti kérelme jogcímeiként a szerződéskötés idején hatályos, a Pogári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 586-587. §-ait, a XXV. számú Polgári Elvi Döntést és a régi Ptk. 579. §-át jelölte meg.

A II-III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a felperes keresetének elutasítására irányult. Állításuk szerint a felperes által is elismert alaki hiba miatt a szerződés nem szolgálhat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául. Hivatkozásuk szerint az örökhagyó a szerződést követő rövid idővel bekövetkezett halálára tekintettel nem részesülhetett tartásban, a halála egyébként pontosan tudható és előre látható volt, a szerződés ezért a jóerkölcsbe ütközik, így semmis. A II-III. rendű alperesek ellenkérelméhez az I. rendű, illetőleg a IV-V. rendű alperesek is csatlakoztak. Igazságügyi szakértő kirendelését kérték az örökhagyó szerződéskötés kori szellemi állapotának, és az általa szedett gyógyszerek hatásának feltárása végett. A VII. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.723/2011/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság - keresetet elutasító - ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A fellebbezési eljárási költséget az I. rendű alperes részére 100.000 forintban, míg a felperes, és együttesen a II-III. rendű alperesek részére 100.000 - 100.000 forint plusz áfa összegben állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Az új eljárásban a felperes pontosított keresetében az I-V. és a VII. rendű alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy az ingatlanon fennálló tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba elsődlegesen tartás, másodlagosan ajándék jogcímén tehermentesen bejegyezzék, és az V. rendű alperes özvegyi jogát a nyilvántartásból töröljék.

Az I-III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a megismételt eljárásban is a felperes keresetének elutasítására irányult. A IV-V. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték, részletes érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő. A VII. rendű alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 700.000 forint plusz áfa összegű első- és másodfokú perköltséget, míg a II-III. rendű alperesek részére ugyancsak 700.000 forint plusz áfa összegű első- és másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - felhívásra - 720.000 forint eljárási illetéket. Rendelkezése szerint egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Megállapítása szerint a perbeli tartási szerződésből sem az ingyenesség, sem az ajándékozási akarat nem tűnik ki, a megajándékozott nem tett írásbeli elfogadó nyilatkozatot, így ajándékozás jogcímén a felperes keresete nem teljesíthető. Az örökhagyó szerződéskötés kori tudati állapota és cselekvőképessége vonatkozásában az elsőfokú bíróság a perben feltárt adatok, különösen ... igazságügyi szakértő megállapítása, ... szakvéleménye, és ... főorvos tanúvallomása alapján úgy foglalt állást, hogy a szerződéskötéskor az örökhagyó belátási képessége fennállt, tudata tiszta volt, nem volt zavart állapotban. További megállapítása szerint a felperes és a VII. rendű alperes szándéka tartási szerződés megkötésére irányult, szerződési akaratukat nem színlelték, az I-V. alperesek egyik szerződést kötő fél vonatkozásában sem bizonyították a színlelés szándékát. Az elsőfokú bíróság kifejtette: a felperes az ügyvédi ellenjegyzés pótlási kérelmét, mint kötelmi jogi igényt kívánta érvényesíteni tulajdoni igénye realizálásához, ugyanakkor a bíróság ítélete nem pótolhatja, nem helyettesítheti az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, amely így a kötelmi igényjogosult számára a tulajdonjog megszerzését tenné lehetővé. Rögzítette: nem vitatott, hogy tartást a kötelezettek a jogosult részére nem biztosítottak, ugyanis minden költséget a jogosult viselt, úgy a személyének eltartása, mint az ingatlan költségeinek viselése kapcsán. A tartási szerződés jóerkölcsbe ütközését illetően megállapította, hogy a jogosult a perbeli ingatlant nem vonta ki végintézkedése hatálya alól, abban nem is utalt arra, hogy azt elidegenítette, így arra lehet következtetni, hogy az ingatlant a végrendeletben megnevezett örökösöinek szánta és nem a vele szerződő feleknek. Rámutatott: a jogosult jogvégzett emberként tudhatta, ... tanú vallomása alapján pedig tudnia kellett, hogy ügyvédi ellenjegyzés hiányában a tartási szerződés folytán a felperesre átruházott tulajdonjog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A jogosult tudta, hogy egy érvényes, de jogi hatás kiváltására alkalmatlan szerződés készült. Álláspontja szerint a felperesnek és a VII. rendű alperesnek több tényezőtől is tudnia kellett, hogy a jogosult állapota közeli halállal fenyegetett, köztudomású volt ugyanis a jogosult visszafordíthatatlan, súlyos, rosszindulatú daganatos megbetegedése, a fogyása, sűrű vérzése, valamint az a körülmény is, hogy a tartási szerződés megkötését követően közvetlenül végrendelkezett. A betegség súlyosságának megítélését illetően az elsőfokú bíróság ... tanú nyilatkozatát, miszerint semmiképp sem olyan állapotban távozott az örökhagyó a kórházból, hogy előre lehetett volna jelezni közeli halálát, nem fogadta el, az örökhagyó ugyanis csupán egy beteg volt a főorvos osztályán, az orvos feladata nem a halál idejének, esetleges közeli lehetőségének megbecsülésére, hanem a kezelésére irányult. A tanú vallomása kapcsán utalt arra is, hogy amennyiben a nem távoli halál bekövetkezésének lehetősége fennállt, megkérdőjelezte azon orvosi intézkedést, hogy ennek ellenére mégis otthonába bocsátották. Álláspontja szerint ... végrendeleti tanú feljegyzései is alátámasztották az örökhagyó rossz állapotát, ugyanis mind a tartási szerződést, mind a végrendeletet ágyban fekve írta alá, egy kívülálló számára is látható volt az örökhagyó betegségének előrehaladott állapota. Az a tény is előrevetítette az örökhagyó közeli halálát, hogy korábban annak ellenére sem szándékozott tartási szerződést kötni a már évek óta neki segítséget nyújtó VII. rendű alperessel, hogy a VII. rendű alperessel jó viszonyt

ápolta, a betegsége elhatalmasodásakor viszont már igen. Az örökhagyót kiszolgáltatót kényszerhelyzete, súlyos betegsége vezérelhette a tartási szerződés megkötésekor, amit alátámaszt, hogy jogvégzett létére úgy ragaszkodott a tartási szerződés ellenjegyzésének elhagyásához, hogy erre az okiratot készítő barátnője felhívta a figyelmét. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés a feltárt peradatok alapján nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, ezért a felperes keresete megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérve. Kiemelte: a perbeli szerződés mind tartalmában, mind alakilag megfelel a tulajdonjog átruházására irányuló szerződések előírásainak, kizárólag az ügyvédi ellenjegyzés hiánya az akadály a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének. Érvelése szerint a Fővárosi Ítélőtábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra is tekintettel az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy ítélete nem pótolhatja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Álláspontja szerint az I-V. rendű alperesek ugyan hivatkoztak a perbeli szerződés jóerkölcsbe ütközésére, azonban bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Állítása szerint nem volt köztudomású, sem a felperesnek, sem édesanyjának, a VII. rendű alperesnek nem volt tudomása arról, hogy az örökhagyó rövid időn belül meg fog halni, ezt az orvosi leletek nem támasztották alá. Kiemelte: az örökhagyó halálának oka vesegyulladás és keringési rendellenesség volt, csak a háttérben húzódott meg a rosszindulatú daganat és a sugárkezelés hatása. Utalt ... főorvos tanúként tett vallomásra is, amely szerint az a betegség stádium, amivel az örökhagyót elengedték a kórházból, semmiféle prognózist nem jelent, valaki ebben a stádiumban is három évet túlél. Rámutatott: ... okirati tanú feljegyzése éppen ellentétes adatokat tartalmaz az elsőfokú bíróság megállapításával, a feljegyzés szerint az örökhagyó ugyanis az ablak melletti fotelben ült a tanú megérkezésekor, ezt követően érkezett meg ... végrendeleti tanú, majd utána került sor az érintettek megbeszélésére, az okiratok átolvasására és csak ezután feküdt vissza az örökhagyó az ágyába, és írta alá az okiratokat. Kiemelte: az a körülmény, hogy valaki a tartási szerződés megkötésekor végrendeletet is készít, semmiféle összefüggésben nem áll azzal, hogy mikor várható a halála, illetőleg azzal sem, hogy a végrendelet készítését követően rövid időn belül meg fog halni. Utalt arra is, hogy tartási szerződést akkor köt valaki, ha a tartására rászorul, és nem csak akkor, ha közeli elhalálozása várható. A bírói gyakorlat szerint nem ütközik jóerkölcsbe az, ha a ténylegesen tartásra szoruló személy súlyos betegségének következtében igényel ápolást és gondozást, ugyanis az ellentétes álláspont érvényesülése azt eredményezné, hogy az olyan gyógyíthatatlan betegségben szenvedők, akinek a halálával esetleg rövid időn belül számolni lehet, éppen életük legnehezebb szakaszában lennének kénytelenek támasz és segítség nélkül maradni. Érvelése szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy önmagából abból, hogy a jogosult a perbeli ingatlant nem vonta ki a végintézkedése hatálya alól, az következik, hogy azt a végrendeleti örököseinek szánta, ugyanis ebben az esetben szükségtelen lett volna az örökhagyónak ...et a tartási szerződés készítésére is felkérnie. Utalt arra is, hogy ...et tanú vallomása egyértelműen alátámasztotta, hogy a perbeli szerződésben és a végrendeletben írtak megfeleltek az örökhagyó akaratának. Rámutatott: az ellenjegyzés elmaradásából az elsőfokú bíróság olyan következtetéseket vont le, amelyeket semmiféle bizonyíték nem támasztott alá. Tévesen fejtette ki továbbá, hogy a jogosult tudta, hogy érvényes, de joghatás kiváltására alkalmatlan szerződés készült, az érvényes szerződés ismérve ugyanis, hogy az joghatás kiváltására alkalmas. Az elsőfokú bíróság azt is tévesen állapította meg, hogy tartás nyújtására nem került sor, a szerződés 9. pontja értelmében az örökhagyónak abban az esetben is fennállt a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándéka, amennyiben azért nem kapott volna ellenértéket. Az örökhagyó egyértelműen kifejezésre jutatta ajándékozási szándékát, a felperes pedig a szerződés aláírásával elfogadta a perbeli ingatlan tulajdonjogának ingyenes átruházását.

A II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kiemelték: a tartási szerződés a jóerkölcsbe ütközött, ugyanis a felperes és a VII. rendű alperes nyilvánvalóan tudatában volt annak, hogy az örökhagyó betegsége jellegére, fizikai státuszára, és idős korára tekintettel rövid időn belül meg fog halni. Tudott volt a felperes számára, hogy a szerződésben vállalt kötelezettség rövid ideig fogja terhelni, amely a lakás értékével nincs arányban. Utaltak arra is, hogy a jogi végzettségű örökhagyó nem véletlenül nem járult hozzá az okirat ellenjegyzéséhez, ezt kifejezetten annak érdekében tette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba ne lehessen bejegyezni a szerződést. A felperes nem adott kielégítő magyarázatot arra, hogy miért volt szükség egy napon, egymást követően tartási szerződés kötésére, illetőleg végrendelet készítésére. Állításuk szerint a felperes mindennemű ellenszolgáltatás nélkül jutott volna egy nagy értékű lakáshoz, amelyet az örökhagyó akadályozott meg azzal, hogy bár tisztában volt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges és elengedhetetlen ügyvédi ellenjegyzés kellékének szükségességével, de ezt szándékosan negligálta. Az örökhagyó a kiszolgáltatottságtól és a haláltól való félelmében nem akart egyedül, magatehetetlenül maradni, és a II-III. rendű alperesek lakóhelyén az örökhagyó lakrészének kialakítása még nem volt befejezve, ezért adta az értékes lakását a felperesnek, akivel jóformán semmilyen kapcsolata nem volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - egészében megváltoztatta.

A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával a perbeli tartási szerződés jóerkölcsbe ütközését, így érvénytelensége megállapítását illetően. A régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződést kötő felek szabadon dönthetnek arról, hogy kivel, milyen tartalmú szerződést kötnek. A szerződéskötési szabadságot biztosító magánautonómia azonban a jogszabályok keretei között érvényesülhet, mert a régi Ptk. tiltja a társadalmi és gazdasági rendeltetésükkel ellentétes érdekek érvényesítését. A régi Ptk. 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A régi Ptk. 200. § (2) bekezdésének második fordulata szerint a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés semmis. A jóerkölcs absztrakt, a társadalom általános értékítéletét tükröző jogi kategória. Jóerkölcsbe ütközik a szerződés, amelyet ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. A szerződés - jóerkölcsbe - ütközőségének a mikénti megítélése során nem a szerződő fél érdekszerelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e vagy sem.

A következőkes ítélezési gyakorlat szerint a tartási szerződés - a kötelelem szerencse jellege folytán - nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta és erre alapítva a szerződés semmissége csak akkor állapítható meg, ha a tartást vállaló személy a szerződés megkötésekor tudott az eltartott gyógyíthatatlan betegségéről, és biztosan számíthatott az eltartott közeli időpontban e betegsége következtében bekövetkező halálára.

Az ügyben nem vitás, hogy az örökhagyó a szerződés megkötésekor cselekvőképes volt. A szerződési szabadság elvéből következően ezért szabadon dönthetett arról, hogy élete hátralévő részében a szükségessé váló gondozását, tartását a VII. rendű alperesben bízva, a VII. rendű alperes gyermekével, a felperessel kötött tartási szerződéssel biztosítsa. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az orvosi adatokból, és az érdektelen tanúk vallomásából éppen az tűnt ki, hogy a felperesnek a szerződéskötéskor nem volt, és nem is lehetett olyan tudomása, hogy az örökhagyó állapota viszonylag rövid idő alatt biztosan halálához vezet. A felperes, illetőleg édesanyja általuk sem vitatottan tudott az örökhagyó gyógyíthatatlan daganatos betegségéről. Nem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy a kórházból a szerződéskötést megelőző napon távozó örökhagyó aktuális egészségi állapota a főorvos, ... tanúvallomása szerint nem vetítette előre közeli halálát. Az elsőfokú bíróság érvelésével szemben a tartási szerződést tanúként aláíró ... és ... tanúk vallomásából sem lehet arra következtetni, hogy az örökhagyó kívülálló számára is felismerhető, szerződéskötéskori egészségi állapota a közeli halálával fenyegetett volna. Az örökhagyó ugyanis nem feküdt végig ágyban, a fotelben ülve várta a tanúk megérkezését, az okiratokat aláírás előtt elolvasta, a tanúk előtt kijelentette, hogy az azokban foglaltak az ő akaratának megfelelnek, abból a körülményből, hogy az okiratokat az ágyába visszafekve írta alá, nem vonható következtetés arra, hogy a felperes édeanyjának tudomással kellett bírnia az örökhagyó igen közeli halálával fenyegető egészségi állapotáról. Nincs jelentősége annak sem, hogy az örökhagyó a tartási szerződés megkötését követően ugyanaznap végrendelkezett, az ügyei viteléhez szükséges teljes belátási képessége birtokában lévő örökhagyó ilyen irányú magánautonómiáját ugyanis semmilyen jogszabályi előírás nem korlátozza, semmiképpen nem következik belőle az a szándék, hogy az örökhagyó az ingatlant nem a tartási szerződés kötelezettjének, a felperesnek, hanem a végrendeleti örököseinek szánta. Helytállóan hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy önmagában abból sem következik a tartási szerződés jóerkölcsbe ütközése, hogy az örökhagyó a betegsége elhatalmasodásakor kötött szerződést a számára már évek óta sokrétű segítséget nyújtó VII. rendű alperes fiával. Az ezzel ellentétes felfogás, a szerződés érvénytelenné nyilvánítása ugyanis azt eredményezné, hogy a gyógyíthatatlan betegségben szenvedők, akiknek halálával esetleg viszonylag rövid időn belül számolni lehet, éppen az életük legnehezebb időszakában lennének kénytelenek támasz és segítség nélkül maradni. Nem áll szemben az általános társadalmi felfogással, és ezért nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe sem a tartási szerződés akkor, ha az eltartó a gyógyíthatatlan betegségben szenvedő eltartott állapotának ismeretében ugyan, de magára vállalja a teljes ellátását, ápolását és gondozását. Ennek teljesítése ugyanis olyan jelentős terhet ró az eltartóra, amelyet sok esetben a legközelebbi hozzátartozók sem vállalnak (BDT2012. 2617., BDT2009. 2002.). A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a tartási szerződés megkötése - az I-V. rendű alperesek érvelésével ellentétben - nem egy tragikus élethelyzet erkölcsileg kifogásolható kihasználását, hanem az örökhagyó gondozásának és ápolásának a megoldását célozta, tekintetbe véve azt is, hogy az I-V. rendű alperesi érvelés szerint köztudomású volt az örökhagyó közeli halála, a neki szánt nyíregyházi lakrész haláláig nem készült el.

Az elsőfokú bíróság állásfoglalásával szemben a felperesnek a szerződéskötéskor egyértelműen nem volt, de nem is lehetett olyan tudomása, hogy az örökhagyó daganatos megbetegedése - a Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy az örökhagyó halálát közvetlenül nem daganatos megbetegedése, hanem veseelégtelensége okozta - miatti állapota viszonylag rövid, napokban kifejezhető, másrészt orvosilag egyértelműen meghatározható időtartam alatt biztosan a halálához vezet. A betegség ismerete önmagában nem jelenti a közelgő halálról való tudomást, a perben nem nyert bizonyítást, hogy a szerződés megkötésekor a felperes számára ismert volt az örökhagyó rövid életkilátása, közeli halála, ennek folytán annak a tudomása, hogy olyan szerződéses kötelezettséget vállalt, amelyet nem kell teljesítenie. A per fenti adatai mellett a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe

ütköző volta, mint a szerződéskötés időpontjában fennállt érvénytelenségi ok nem állapítható meg, ez okból az öröklési szerződést a joghatásától a bíróság nem foszthatja meg.

Az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított a szerződés joghatás kiváltására való alkalmatlanságát eredményező jelentőséget az ügyvédi ellenjegyzés hiányának. Az előzőek szerint érvényes szerződés ugyanis joghatás kiváltására alkalmas, a tartási szerződés érvényességét az ügyvédi ellenjegyzés hiánya nem érinti, az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (1) bekezdése szerint a szerződéssel átruházott jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele. Éppen ezért nincs jelentősége annak sem, hogy a perbeli tartási szerződést milyen okból nem látták el ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzésével.

A felperes az előzőekben kifejtettek szerint érvényes tartási szerződésre alapított keresetében azt kérte, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Evégett keresse meg a bíróság az ingatlanügyi hatóságot. Előadta, hogy az írásbeli tartási szerződés alapján az ingatlanügyi hatóság az ügyvédi ellenjegyzés hiányára hivatkozva tagadta meg a bejegyzést. Az I-V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, azaz nem voltak hajlandók olyan okiratot aláírni, amely megfelelt az ingatlan-nyilvántartási jogszabály előírásainak. A felperes tehát megállapítás mellett az I-V. rendű alpereseket a bejegyzés tülésre is kérte kötelezni azzal, hogy a bíróság a bejegyzés iránt keresse meg a földhivatalt.

Nem vitásan a tartási szerződés minden lényeges tartalmi eleme írásba foglalásra került, és azt az örökhagyó és a felperes képviselője is aláírta. Az örökhagyó a szerződés 5. pontjában a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez is hozzájárult. A közigazgatási hatóság úgy ítélte meg, hogy az okirat nem felel meg Inytv. 32. § (3) bekezdésében írt feltételeknek, ezért a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította. Ez azonban a tartási szerződés érvényességét és az abból fakadó kötelezettségeket nem érinti. A bejegyzést akadályozó alaki hibák pótlása nem a bíróság feladata, hanem az örökhagyó jogutódainak, az I-V. rendű alperesek szerződésből fakadó kötelezettsége. A felperes, valamint az I-V. rendű alperesek jogelődje között tartás fejében tulajdonjog átruházására a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is kiterjedően szerződés jött létre, ennek alapján a felperes és az I-V. rendű alperesek jogelődje között kötelmi jogviszony keletkezett, amely szerint a felperes igényt tarthatott tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, az I-V. rendű alperesnek pedig kötelezettsége keletkezett arra, hogy a felperesnek olyan jognyilatkozatot adjanak ki, amelynek alapján a tulajdonjoga bejegyezhető. Az I-V. rendű alperesek, és az elsőfokú bíróság által hivatkozott, de tévesen értelmezett BH2002. 35. számú eseti döntésben éppen arra mutatott rá az eljáró bíróság, hogy a kötelmi igény önmagában nem elegendő a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, ha a bejegyzéshez szükséges alaki kellékek hiányoznak. Amennyiben a kötelezett nem adja ki a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges - tartalmilag és alakszerűségi szempontból is hiteles - okiratot, a jogosult a régi Ptk. 295. §-a alapján kérheti, hogy a bíróság ítéletével pótolja a kötelezett tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatát.

Ennek megtagadása esetén a jognyilatkozatot - a teljesítést - a régi Ptk. 295. §-a szerint a bíróság ítélete pótolja, tekintetbe véve azt is, hogy a régi Ptk. 295. §-a szerinti teljesítésre a felperessel szerződő személy jogutódai is kötelesek.

Ez a bírói gyakorlatban oly módon történik, hogy a bíróság a tartás jogcímén megszerzett tulajdonjog bejegyzésének tülésre kötelezi az I-V. rendű, valamint a VII. rendű alpereseket, és a jelen eljárásban irányadó Inytv. 34. § (1) bekezdése szerint hivatalból megkeresi az illetékes földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése végett azzal, hogy az Inytv. 34. § (1) bekezdése szerint a

bejegyzés alapjául szolgáló jogerős bírósági határozat tartalmára a magánokiratra vonatkozó rendelkezések az irányadók [Inytv. 32. § (1) bekezdése].

Az I-V. rendű, valamint a VII. rendű alperesek jogelődjével kötött érvényes tartási szerződés és az örökhagyó tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata jogot ad a felperesnek a tulajdonjog megalapításához, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, az I-V. rendű, valamint a VII. rendű alperesek kötelesek túrni a tulajdonjog bejegyzését, mert a tulajdonjog átruházására jogelődjük kötelezettséget vállalt. A IV. rendű alperes tulajdoni hányada törlésének következtében az V. rendű alperes pedig köteles túrni a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát terhelő özvegyi haszonélvezeti joga törlését.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla ténybelileg és jogilag is megalapozottnak találta az elsődleges, tartás jogcímére alapított keresetet, ezért nem volt szükség a másodlagos - ajándék jogcímére - alapított kereset vizsgálatára. Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét egészében megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes tartás címén megszerezte az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzésének a tüzésére kötelezte az I-V. és a VII. rendű alpereseket.

A felpere fellebbezése eredményre vezetett, ezért a másodfokú eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a kereset teljesítését ellenző I-V. rendű alperesek kötelesek megfizetni a felperes jogi képviseletével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan - a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel - meghatározott ügyvédi munkadíjból álló együttes első- és másodfokú perköltséget.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint pervesztessége folytán ugyancsak az I-V. rendű alpereseknek kell megfizetnie a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetéket is.

Budapest, 2015. április 1.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró