

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kovács L. László ügyvéd (**cím**) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, a Kiss és Kiss Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Kiss Árpád ügyvéd) által képviselt II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek, a dr. Csiky Ottó ügyvéd (**cím**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, a IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 27. napján meghozott 21.P.24.718/2015/38. számú ítélete ellen a II. rendű felperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.174.750 (Egymillió-százhetvennégyezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Néhai **B.S.** 2004. szeptember 6-án **R.L.-lel** és II.rendű alperes neve II. rendű alperessel életjáradéki szerződést kötött, amit dr. **W.A.** ügyvéd szerkesztett és ellenjegyzett. A szerződésben **B.S.** a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti 86 m² alapterületű öröklakás tulajdonjogát - a közös tulajdonból hozzá tartozó 667/10.000 illetőséggel együtt - ? - ? arányban életjáradék jogcímén átruházta **R.L.-re** és II. rendű alperesre, elidegenítési és terhelési tilalom egyidejű kikötésével. A szerződésben a szerződő felek az ingatlan értékét 12.000.000 forintban jelölték meg. A szerződésben **R.L.** és II. rendű alperes, mint kötelezett vállalta, hogy **B.S.**, mint jogosult részére a haláláig életjáradékot fizet. Rögzítették, hogy a közöttük létrejött előszerződés aláírásával egyidejűleg részére már 500.000 forintot megfizettek, amelynek tényét **B.S.** az aláírásával elismerte. Az okirat szerint a szerződés aláírásával egyidejűleg a

kötelezettek további 500.000 forintot fizetnek meg a jogosultnak. Ezen felül a szerződés aláírásától kezdődően a jogosult haláláig havonta előre esedékesen a tárgyhó első napjáig egy összegben átutalással a jogosult - a szerződésben meg nem nevezett banknál vezetett, meg nem jelölt - bankszámlájára életjáradék címén 50.000 forintot vállaltak megfizetni. Az első havi járadék összegét a szerződés aláírásával egyidejűleg fizették meg. **R.L.** és II. rendű alperes vállalta továbbá, hogy a lakást felújítják, ezen belül tisztasági festést végeznek, a nyílászárókat teljesen felújítják. A szerződésben a szerződő felek a felújítás tervezett határidejét nem jelölték meg. **B.S.** a szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy **R.L.** és II. rendű alperes neve javára az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjogot ? - ? arányban az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal együtt a földhivatal bejegyezze. A ... Földhivatal **R.L.** és a II. rendű alperes ? - ? arányú tulajdonjogát életjáradék jogcímén 2004. szeptember 9-én jegyezte be **B.S.** javára szóló életjáradéki jog és az ennek biztosítására vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalommal együtt.

Az életjáradéki szerződés megkötésekor **B.S.** átlagosan 99.701 forint havi nyugdíjjal, továbbá a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i F.** utca 115-123. földszint 2. szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogával rendelkezett.

B.S.-nek sem az életjáradéki szerződés megkötésekor, sem azt követően nem volt bankszámlája, a bankszámlaszámát nem adta meg **R.L.-nek** és a II. rendű alperesnek, akik a 2004. október és november havi életjáradék összegét **B.S.-nek** nem fizették meg, az ingatlan festését, a nyílászárók cseréjét nem végezték el, teljesítésre a kötelezetteket néhai **B.S.** nem szólította fel.

2006. november 21-én **R.S.** dr. **L.J.** ügyvédnél 600.000 forint életjáradékot ügyvédi letétbe helyezett, amelyet az ügyvéd a letevő részére 2010. március 29-én fizetett vissza.

B.S. a 2004. november 29-én dr. **K.M.L.** ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatában kijelentette, hogy **R.L.-lel** és II. rendű alperes nevetel 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződéstől eláll, mivel a kötelezettek a kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A postai szolgáltató 2004. december 3-án **R.L.** és a II. rendű alperes címéről az elállást tartalmazó küldeményeket „ismeretlen” jelzéssel küldte vissza.

2004. november 29-én **B.S.** a II. rendű felperessel életjáradéki szerződést kötött, amelyben kijelentette, hogy **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlanra és a közös tulajdonból hozzá tartozó 667/10.000 illetőségre **R.L.-lel** és a II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződéstől a szerződéskötést megelőzően elállt. Ha az elálló nyilatkozata a kívánt joghatást nem éri el, a szerződésben a felek II. rendű felperes javára elállási jogot alapítottak, amellyel a II. rendű felperes leghamarabb 2005. május 1. napját követően jogosult élni. A II. rendű felperes a szerződésben vállalta, hogy ügyvédi letétbe helyezéssel 1.000.000 forintot, valamint havi 50.000 forintot minden hónap 10. napjáig átutal a jogosult által később megjelölt bankszámlaszámra. Az életjáradék összegét minden év februárjában az előző évi infláció mértékével megemeli. Mindaddig, amíg a jogosult tulajdona az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerül, II. rendű felperes a szerződést készítő ügyvéd **banknál** vezetett ... letéti számlájára

utalással köteles teljesíteni. Az életjáradéki szerződés értelmében **B.S.** a földhivatali határozat jogerőre emelkedését követően válik jogosulttá erre az összegre. A II. rendű felperes vállalta, hogy további 4.000.000 forintot a jogosultnak megfizet. **B.S.** hozzájárult, hogy az ingatlan tulajdonjoga II. rendű felperes javára életjáradék jogcímén bejegyzésre kerüljön. II. rendű felperes a szerződésben vállalta, hogy az ingatlant karbantartja és a jogosultat tisztességgel eltemetteti. A szerződő felek a szerződésben az ingatlan forgalmi értékét 55.000.000 forintban határozták meg.

A ... Földhivatala 2004. december 21-én **R.L.** és II. rendű alperes neve ? - ? arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte és II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát életjáradék jogcímén bejegyezte. A ... **Földhivatal** a 2005. június 13-án meghozott .../2005. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta és a II. rendű felperes tulajdonjog bejegyzés, **B.S.** életjáradéki jog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, **R.L.** és II. rendű alperes tulajdonjogára a **B.S.** javára bejegyzett életjáradéki jog és feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalomnak, valamint a **R.L.** és a II. rendű alperes személyenként ? arányú tulajdonjogának törlésére irányuló kérelmét elutasította, és elrendelte **R.L.** és II. rendű alperes ? - ? arányú tulajdonjogának, **B.S.** életjáradéki jogának az elidegenítési és terhelési tilalomnak az eredeti rangsorban történő visszajegyzését.

B.S. a ... **Földhivatal** ezen határozatával szemben keresetet terjesztett elő, amely 2006. július 24-én bekövetkezett halála miatt félbeszakadt. A félbeszakadt eljárásba a I. rendű felperes neve szükségképpen örökös **B.S.** jogutódjaként nem kívánt perbe lépni.

2010. június 23-án a ... **bíróság** .../2009/7. számú ítéletével II. rendű felperes neve felperesnek a ... Földhivatala alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a keresetet elutasította. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2011. június 27-én meghozott .../2010/12. számú ítéletével a ... **bíróság** ítéletét hatályában fenntartotta.

2006. július 5-én **B.S.** és II. rendű felperes az általuk 2004. november 29-én kötött életjáradéki szerződést módosította. Az okiratban kijelentették, hogy a szerződés előzetes módosítására már 2005. október 26-án sor került. **B.S.** a szerződés módosításában a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i F.** utca 115-123. földszint 2. számú 42 m² alapterületű ingatlanát a közös tulajdonból hozzá tartozó illetőséggel együtt felajánlotta a II. rendű felperesnek, amennyiben a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlan tulajdonjoga nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre. II. rendű felperes a szerződésben ezen felajánlást elfogadta. **B.S.** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy a **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjoga életjáradék címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A ... Földhivatal 2006. július 24-én a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i F.** utca 115-123. földszint 2. szám alatti 42 m² alapterületű ingatlanról a közös tulajdonból hozzá tartozó 164/10.000 illetőségről **B.S.** tulajdonjogát törölte és II. rendű felperes neve II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát járadék jogcímén a 2006. július

5-én kelt szerződésmódosítás alapján bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. 2012. március 12-én a II. rendű felperes az ingatlant 5.000.000 forint és járulékai erejéig megterhelte, majd 2012. október 18-án elidegenítette.

2006. június 20-án a ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a .../2006. számú határozatával **B.S.** részére ideiglenes gondnokot és hat ügycsoportban - közöttük az ingó és ingatlan vagyonnal történő rendelkezés tekintetében - törvényes képviselőt és vagyonkezelőt rendelt ki, 2006. június 28-án keresettel kérte **B.S.** cselekvőképességét kizáró gondnokság alá helyezését.

2006. július 17-től **B.S.**-t a **F.** Kórházában kezelték alkohol okozta dependencia, cirrhosis hepatitis, insuffitientia alcoholica hepatitis (kóma), hypertonia essentialis és insuffitientia respiratorica acuta kórismével, ahol 2006. július 24-én 2 óra 20 perckor végintézkedés hátrahagyása nélkül, özvegy családi állapotban elhunyt.

A ... Bíróság 2006. október 10-én a .../2006/7. számú végzésével a **B.** Gyámhivatal felperesnek, **B.S.** alperes ellen gondnokság alá helyezés iránti pert megszüntette.

Dr. **G.Z.** közjegyző a 2007. május 9-én kelt és 2007. június 4-én jogerőre emelkedett .../2006/13. számú hagyatékátadó végzésével **B.S.** örökhatályó hagyatékát törvényes öröklés jogcímén a I. rendű felperes nevének adta át.

2013. június 7-én **R.L.** elhunyt. A **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlan ? - ? tulajdoni illetősége **R.L.** halálára tekintettel I. és III. rendű alperesek tulajdonát képezi, az ingatlan 2/4 hányadának tulajdonosa a II. rendű alperes.

IV. rendű alperes javára 59.612 forint és járulékai erejéig az eljáró földhivatal 2006. április 4-én a **b.-i** ... helyrajzi számú, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba végrehajtási jogot jegyzett be, majd 2016. július 4-én a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölte.

II. rendű felperes neve felperesnek, II. rendű alperes neve és társa alperesek ellen a ... **bíróság**on .../2007. számon tulajdonjog megállapítása iránti per van folyamatban.

I. rendű felperes - **B.S.** perbeli jogutódjaként - keresetében annak megállapítását kérte, hogy néhai **B.S.** I. rendű felperesi jogelőd által gyakorolt 2004. november 29-i elállása jogszerű, érvényes volt, ezért az elállás az I. és III. rendű alperesek jogelődjével, valamint II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján felbontotta. Kérte az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság keresse meg a **Földhivatali Osztály** ... Hivatalát, hogy a **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlanra az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát törvényes öröklés jogcímén jegyezze be, a jogelődje **B.S.** közbenső tulajdonszerzésének visszajegyzésével, az I. és III. rendű alperesek ? - ? arányú, II. rendű alperes 2/4 arányú tulajdonjogának törlése mellett; és az I-IV. rendű alpereseket ennek túsására kötelezze. Kérte, hogy a bíróság kötelezze I-III. rendű

alperest, hogy a **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlant adják az I. rendű felperes birtokába. Amennyiben a bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek nem ad helyt I., II. és III. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérte 1.100.000 forint és ennek 2006. július 24-től a kifizetésig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott kamata megfizetésére, ami a 2004. október 1-től 2006. július 24-ig terjedő időszakra járó havi 50.000 forint életjáradék összege.

II. rendű felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy néhai **B.S.-nek** a néhai **R.L.-lel** és a II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződése érvénytelen, mert jóerkölcsbe ütközik, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő az aránytalanság. Az eredeti állapot helyreállítása címén annak túrésére kérte kötelezni I-IV. rendű alpereseket, hogy a ... Kormányhivatal illetékes földhivatala a **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. és a III. rendű alperesek ? - ?, II. rendű alperes 2/4 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje és az I. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát törvényes öröklés jogcímén - néhai **B.S.** közbenső jogszerzése alapján - jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Érvelése szerint néhai **B.S.** és az alperesek által kötött szerződésben hivatkozott előszerződés nem áll rendelkezésre, az 500.000 forint életjáradék megfizetése nem igazolt. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján kétséges, hogy az alperesek bármilyen összeget fizettek néhai **B.S.** részére, ezért az értékaránytalanság szakvélemény beszerzése nélkül is megállapítható. Indítványozta igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonását, a szerződéskötéskor fennálló értékviszonyok megállapítására. Álláspontja szerint a szerződés azért ütközik jóerkölcsbe, mert az alpereseknek az életjáradéki szerződés teljesítéséhez szükséges teljesítőképessége teljes mértékben hiányzott, a vagyontárgyaik értéke elhanyagolható volt, épphogy meghaladta az 1.000.000 forintot, míg **R.L.** tartozásai ennek többszöröse volt. Néhai **B.S.-t** abban a hiszemben tartották, hogy a tartást élete végéig biztosítani tudják. **R.L.** hagyatékában viszont ezt biztosító vagyontárgyak nem szerepeltek. **B.S.** pénzt az alperesektől nem vett át. **R.L.** letéttel kapcsolatos előadása és dr. **L.J.** nyilatkozata nem fedi egymást. Indítványozta dr. **L.J.** tanúként történő meghallgatását és a tanúnak a letéttel kapcsolatos, illetve a földhivatali jogorvoslati eljárással kapcsolatos iratainak a bemutatására való kötelezését. Amennyiben bebizonyosodna, hogy az alperesek ténylegesen letétbe helyeztek 600.000 forintot, legfeljebb egy évi összeg megfizetésére terjedhetett ki a szándékuk, ami a szerződés jóerkölcsbe ütközését megerősíti. Álláspontja szerint közvetlen jogi érdekeltiségét az támasztja alá, hogy jogszerzésének előfeltétele az eredeti állapot helyreállítása, amely előkérdésre tekintettel felfüggesztésre került a II. rendű felperes által az I. rendű felperessel szemben indított per is. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy néhai **B.S.** 2004. november 29-én kelt elálló nyilatkozata a néhai I. rendű alperessel és II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződést felbontotta.

I., II. és III. rendű alperesek az I. rendű felperes elsődleges keresetének elutasítását az I. rendű felperes perköltségben való marasztalását kérték, míg I. rendű felperes másodlagos kereseti kérelmét

elismerték. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában perköltséget nem igényeltek I. rendű felperestől.

I., II. és III. rendű alperesek II. rendű felperes kereseti kérelmének elutasítását, II. rendű felperes perköltségben való marasztalását kérte. I-III. rendű alperesek érvelése szerint II. rendű felperes az általuk kötött szerződésnek nem volt alanya, anyagi jogosultsága a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére nincs. A jogi érdekeltségnek közvetlenül a szerződéshez kell kötődnie. A szerződésben részt nem vevő harmadik személy nem rendelkezik keresetösségi joggal, csak beavatkozásra nyílik lehetősége. **B.S.** és II. rendű felperes által kötött életjáradéki szerződés dátuma és az azon lévő ügyvédi ellenjegyzés dátuma eltér. Kétséget kizáróan nem lehet eldönteni, hogy a szerződés mikor kelt. A II. rendű felperes és néhai **B.S.** az általuk 2004. november 29-én kelt életjáradéki szerződést két alkalommal módosították. II. rendű felperes azt hatályosította, ugyanazon szolgáltatásért újabb ellenszolgáltatáshoz jutott, megszerezte a **b.-i F.** utca 115-123. földszint 2. szám alatti ingatlan tulajdonjogát, azt 2012. március 12-én meg is terhelte. Az általa nyújtott életjáradékért kapott újabb ellenszolgáltatással a **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. számú ingatlan tekintetében a jogi érdeke megszűnt. Az I., II. és III. rendű alperes további védekezése az volt, hogy az életjáradéki szerződés szerencse jellegű szerződés, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága kizárt. Vitatták továbbá, hogy az életjáradéki szerződés jóerkölcshöz ütközik. **B.S.** a szerződést az életminősége javítása céljából kötötte meg.

IV. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetemlegesen kötelezte I., II. és III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 1.100.000 forintot, ennek 2006. július 24-től 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes 2013. július 1-től a kifizetésig járó késedelemmel érintett naptári félét első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Ezt meghaladóan az I. és II. rendű felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II. és III. rendű alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 461.518 forint perköltséget, amelyből 98.118 forint áfa. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I., II. és III. rendű alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 2.343.150 forint perköltséget, amelyből 498.150 forint áfa. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 450.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. Egyetemlegesen kötelezte I., II. és III. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 9.000 forint le nem rótt kereseti illetéket, a 441.000 forint le nem rótt kereseti illetéket és a 18.000 forint le nem rótt fellebbezési illetéket pedig az állam viseli.

Rámutatott, hogy néhai **B.S.** I. rendű felperesi jogelőd, továbbá néhai **R.L.** I. és III. rendű alperesi jogelőd az 1959. évi IV. törvény 591. § (1) bekezdésében meghatározott életjáradéki szerződést kötött. Részletesen idézte a Ptk. 591. §-át és az 586. § (1), (2), (3) és (4) bekezdését.

Az I. rendű felperes elsődleges keresetét illetően az volt a jogi álláspontja, hogy **B.S.** által megfogalmazott elállás a szerződést nem bontotta fel.

A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt életjáradéki szerződés és dr. **W.A.** tanú vallomása alapján megállapította, hogy **R.L.** és II. rendű alperes az előszerződés alapján 500.000 forintot, az életjáradéki szerződés megkötésekor további 500.000 forintot **B.S.-nek** megfizetett, aki ennek tényét elismerte, ezen felül előre egyhavi járadékot is átvett, így módon 1.050.000 forint került megfizetésre **B.S.** részére. Ennek tényét kizárólag II. rendű felperes vitatta, aki a teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben ennek ellenkezőjét nem bizonyította.

Az életjáradéki szerződésben a jogosult javára elállási jogot nem kötöttek ki, **B.S.** 2004. november 29-én a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint állt el az életjáradéki szerződéstől, de az nem került kézbesítésre **R.L.** és a II. rendű alperes részére, a postai szolgáltató a bejelentett címről a küldeményt visszaküldte. A ... Bíróság az .../2006. számú perben **B.S.** halála napján iktatott keresetlevelet és annak mellékletét képező elálló nyilatkozatot megküldte **R.L.** és a II. rendű alperes részére, de a küldeményt a postai szolgáltató kétszer „nem kereste” jelzéssel küldte vissza a félbeszakadás alatt, és bár a ... Bíróság a 2006. szeptember 13-án kelt 3. sorszámú végzésben megállapította, hogy I. rendű alperes vonatkozásában 2006. szeptember 14-én, II. rendű alperes vonatkozásában 2006. szeptember 15-én a kézbesítési vélelem beállt, de ez a végzés a Pp. 112. § (2) bekezdése alapján hatálytalan volt. **R.L.** és II. rendű alperes a per során ismeretlen időpontban szerzett tudomást **B.S.** elállásáról.

Dr. **W.A.** vallomásával megerősítette, hogy 1.000.000 forint előtte került átadásra, de azt nem tudta megmondani, hogy a szerződéskötéskor kifizetett 50.000 forint a 2004. szeptember, vagy október havi életjáradékra vonatkozott. Az alperesek nem bizonyították, hogy **B.S.** részére 2004. október és november havi életjáradék összegét kifizették. **R.L.** erre vonatkozó előadását semmi nem igazolta. **B.S.** azonban a szerződésben foglaltakkal szemben a bankszámlaszámát nem adta meg **R.L.-nek** és II. rendű alperesnek, **B.S.** a II. rendű felperessel kötött 2004. november 29-i életjáradéki szerződés tartalma szerint ekkor bankszámlaszámmal még nem rendelkezett. Ezáltal **B.S.** elmulasztotta a bankszámlaszám megadására vonatkozó nyilatkozatot, amely szükséges volt ahhoz, hogy a kötelezettek megfelelően teljesíteni tudjanak, a jogosulti késedelem a kötelezett késedelmét, ekként az elállás jogszerűségét is kizárja. A szerződő felek az ingatlan festése, nyílászárók cseréje tekintetében konkrét határidőben nem állapodtak meg, **B.S.** erre az alpereseket nem szólította fel, az elállás jogszerűségét ennek elmaradása sem alapozza meg. Mivel I. rendű felperes másodlagos kereseti kérelmének teljesítését I-III. rendű alperesek nem ellenézték, az elsőfokú bíróság ezért egyetemlegesen kötelezte I., II. és III. rendű alperest 1.100.000 forint és ennek 2006. július 24-től a kifizetésig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott késedelmi kamata megfizetésére. Ezt meghaladóan pedig az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes keresetét elutasította.

A II. rendű felperes kereseti kérelme tekintetében elsődlegesen az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a szerződésben részt nem vevő II. rendű felperes, mint harmadik személy **B.S.** és **R.L.**, valamint II. rendű

alperes által kötött életjáradéki szerződés megtámadására, érvénytelenségének megállapítására jogosult-e. Az állandó bírói gyakorlat értelmében a szerződéskötésben részt nem vevő harmadik személy az életjáradéki szerződés érvénytelenségét akkor kérheti, ha jogszabályi felhatalmazás vagy jogi érdekelttség megalapozza a perlési jogosultságát. II. rendű felperes ilyen jogszabályi felhatalmazással nem rendelkezett, csak a jogi érdekelttsége alapozhatja meg az aktorátusát.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint **B.S.** 2004. november 29-én kelt elálló nyilatkozata **R.L.-lel** és II. rendű alperes nevetel kötött életjáradéki szerződést nem bontotta fel, a fenti érvelés miatt. Ezért **B.S.** az elidegenítési, terhelési tilalommal érintett **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlan érvényesen nem ruházhatta át. A Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja szerint a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis. Felhívta a Ptk. 117. § (1) bekezdését, mely szerint csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni, ha törvény kivételt nem tesz.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2004. november 29-én kötött életjáradéki szerződést 2006. július 5-én **B.S.** és a II. rendű felperes módosította, és abban **B.S.** a II. rendű felperes részére **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát ajánlotta fel, amennyiben II. rendű felperesnek a **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre. A szerződés módosítására a Ptk. 240. § (1) bekezdés alapján a Ptk. 228. § (1) bekezdésére figyelemmel azt követően került sor, hogy a ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2006. június 20-án kelt .../2006. számú határozatával **B.S.** részére **H.S.-t** rendelte ki ideiglenes gondnokul hat ügycsoportban - köztük az ingó és ingatlan vagyonnal történő rendelkezés tekintetében - törvényes képviselőnek és vagyonkezelőnek.

Ezen szerződésmódosítás alapján II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát a ... Földhivatal 2006. július 24-én a **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlanra életjáradék jogcímén bejegyezte és azt 2012. október 18-án törölte. A II. rendű felperes tulajdonjoga alatt 2012. március 12-én került sor az ... Zrt.-nek 5.000.000 forint és járulékai erejéig a jelzálogjog bejegyzésére, a II. rendű felperes a tulajdonát képező ingatlant megterhelte.

II. rendű felperes a személyes meghallgatáskor úgy nyilatkozott, hogy a szerződésmódosítással érintett ingatlan visszaadja az I. rendű felperes részére, amennyiben a bíróság helyt ad az I. rendű felperes és az ő kereseti kérelmének, azonban erre az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése miatt nem képes. II. rendű felperes ezért nem rendelkezik jogi érdekelttséggel, hogy **B.S.** és **R.L.**, továbbá II. rendű alperes nevetel kötött életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítását kérje.

Az érvénytelenség alapján az eredeti állapot helyreállítására, I. és III. rendű alperes ? - ? arányú, II. rendű alperes 2/4 arányú tulajdonjogának törlésére is irányuló II. rendű felperesi kereset törlési keresetnek minősül. Az 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását keresettel az kérheti érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. II. rendű felperesnek nincs az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott olyan joga, amit az I., II. és III. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzése sértene. II. rendű felperes jogi érdek hiányában nem léphet fel az I-III. rendű alperesekkel szemben az eredeti állapot helyreállítása érdekében.

Az elsőfokú ítélet további indokai szerint az életjáradéki szerződés a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság címén nem volt megtámadható, másrészt nem állapítható meg az életjáradéki szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta sem. A szerződés tárgya, célja, tartalma nem sérti a társadalom értékítéletét, a közfelfogást. Nem a szerződést kötő felek érdeksérelmét, az egyes szerződő felek konkrét joghátrányát kell értékelni és vizsgálni, hanem a jogügylet egészének társadalmi megítélését kell vizsgálni. A felek jó- vagy rosszhiszeműségének a jóerkölcsbe ütközés megállapítása körében nincsen jelentősége. Az a körülmény, hogy néhai **R.L.** halálát követően lefolytatott hagyatéki eljárás során a hagyatékátadó végzésben **R.L.** örökgyógyó hagyatékának tárgyait, tartozásait miként rögzítette az eljáró közjegyző, nem igazolja, hogy nyolc évvel korábban **R.L.** a szerződéssel igazolt 1.000.000 forinton felüli havi 50.000 forint megfizetésére, a felújítás elvégzésére nem volt képes.

Az elsőfokú bíróság mellőzte dr. **L.J.** tanúkenti meghallgatását, mivel az I-III. rendű alperesek az ügyvédi titoktartás alóli felmentést nem adták meg. Értékelte, hogy II. rendű felperes úgy kötött életjáradéki szerződést **B.S.-se.**, hogy abban az általa elvégzendő karbantartás mibenlétére, összegére, a karbantartás elvégzésének határidejére szintén nem állapodott meg **B.S.-sel.** Mellőzte továbbá az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó II. rendű felperesi indítványt, mivel az irreleváns volt az ellenszolgáltatás értékének meghatározása tekintetében. A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság II. rendű felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmét is elutasította.

A per tárgyának értékét 55.000.000 forintban határozta meg, amelyet a felperesek jelöltek meg, ezen összeg határozta meg a hatáskört, utóbb ennek leszállítása a perköltség meghatározása szempontjából irreleváns. Az I., II., III. rendű alperesek az I. rendű felperes vonatkozásában részlegesen lettek pernyertesek, a II. rendű felperes tekintetében teljes mértékben pernyertesek voltak, ezért a perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdés és a 82. § (1) bekezdés alapján rendelkezett, és kötelezte az I. rendű felperest perköltség megfizetésére, a II. rendű felperes tekintetében pedig a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján rendelkezett. I. rendű felperes által fizetendő perköltség összegét jelentősen mérsékelte, mivel arra az alperesek csak a tárgyalás berekesztését megelőzően tartottak igényt. Mivel IV. rendű alperes perköltséget nem igényelt, erről való rendelkezést a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság mellőzte. A le nem rótt eljárási illetékről a Pp. 81. § és 82. § (1) bekezdése, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. § alapján határozott.

Az ítélettel szemben a II. rendű felperes fellebbezett. Kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a kereseti kérelemének megfelelően változtassa meg. Másodlagosan azt indítványozta, hogy az elsőfokú ítéletet helyezze hatályon kívül, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására kötelezze.

Fellebbezési érvelése szerint a 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződés érvénytelenségét támasztja alá dr. **W.A.** és a néhai I. rendű alperes egymásnak ellentmondó vallomása. **R.L.** vallomása szerint 500.000

forintot és egyszer 50.000 forintot fizetett meg néhai **B.S.** részére. Dr. **W.A.** azt állította, hogy a végleges szerződésbe azért került 1.000.000 forint, mert azt előszerződés előzte meg. **R.L.** vallomása szerint azonban mindössze egyszer járt az ügyvédnél, az előszerződésről egyáltalán nem tudott nyilatkozni. I. rendű alperes a másik 500.000 forint átadását átadás-átvételi nyilatkozat nélkül, bizalmi alapú kifizetésként írta le. Kifogásolta ezért az elsőfokú ítélet azon megállapítását, amely szerint I. és II. rendű alperes 1.050.000 forintot fizetett meg **B.S.** részére. A fenti ellentmondások cáfolják az ítéletben alapul vett magánokirat tartalmát, annak bizonyító erejét. A bíróság valóban nincs kötve alakszerű bizonyítási szabályokhoz, ugyanakkor a felek előadását és a bizonyítékokat a maguk összességében köteles értékelni, a döntését és mérlegelése eredményét mindenképpen indokolnia kell, aminek nem felel meg a fellebbezéssel támadott ítélet. II. rendű felperes az ellentmondásokra hivatkozott, ezen ellentmondásokat az elsőfokú ítélet nem oldotta fel.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság okfejtése szerint néhai **B.S.** alperesekkel kötött szerződése nem került felbontásra. Álláspontja szerint bizonyította, hogy **R.L.** és élettársa nem teljesítették a havi vállalásaikat. A **K.** utcai ingatlan felújítása is csak ígéret maradt. II. rendű felperessel ellentétben alperesek betegségében **B.S.**-t nem ápolták, halála előtt a kórházban nem látogatták. A szerződés szerinti vállalásukat a temetést illetően sem tartották be. Alperesek a további 500.000 forint megfizetéséről iratot felmutatni nem tudtak. **B.S.** 2004 októberében és novemberében nem kapott életjáradékot, az alpereseket elérni nem tudta. Az elállást tartalmazó nyilatkozat sem volt kézbesíthető, ez is az elállás szükségszerűségét erősíti. **B.S.** új életjáradéki szerződést kötött II. rendű felperessel 2004. november 29. napján. Ezen szerződésnek megfelelően azonnal ügyvédi letétbe került 1.000.000 forint, amely mellett havi 50.000 forint megfizetésében megállapodtak. II. rendű felperes teljesített, a temetésről is ő gondoskodott. Az életjáradéki szerződés teljesedésbe ment, míg az alperesek életjáradéki szerződése értékaránytalan, jóerkölcsbe ütközik és az alperesek részéről nem teljesült.

Nem értett egyet azzal sem, hogy **B.S.** a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint késedelem hiányában nem állhatott el. A Ptk. nem mondja ki, hogy a jogosultnak kell elkövetnie mindent, hogy a kötelezett teljesíteni tudjon, a volt I. rendű alperes meg sem kísérelte a teljesítést, a kapcsolatot a jogosulttal nem vette fel. **B.S.** 2005. október 24-én ügyvédi meghatalmazást adott az elállás érvényességének megállapítására irányuló per megindítására. Az elállás a Pp. 99. § (2) bekezdésében rögzített vélelem szerint a perben kézbesítésre került. **R.L.** a perben előadta, hogy az elálló nyilatkozatot megkapta. Mivel alperesek fellebbezést terjesztettek elő a földhivatalnál, legkésőbb a fellebbezés dátumát kell az elállás hatályosulásának tekinteni.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte dr. **L.J.** ügyvéd tanúként történő meghallgatását. Álláspontja szerint a Pp. 170. § (1) bekezdés c) pontja egyértelműen rögzíti, hogy a tanúvallomás megtagadása a titoktartásra kötelezett ügyvéd lehetősége. Kizárólag a megidézett tanú hivatkozhatott volna a bíróság előtt a titoktartás alóli felmentés hiányára, ezt a bíróság nem tehetette meg helyette, illetve előre ezt nem feltételezhette. Az eljáró tanácsnak a tanúvallomás megtagadásának kérdésében kötelessége lett volna a Pp. 171. § (2) bekezdésének

megfelelően alakszerű határozatot hozni. Az elállási nyilatkozat mellett a tanú meghallgatásával alkalma lett volna tisztázni az ügyvédi letétbe történt teljesítés körülményét, így többek között azt, hogy a letéti jogviszonnyal kapcsolatosan a néhai **B.S.** tett-e jognyilatkozatokat és azoknak mi volt a tartalma. Ezen tanúvallomás nélkül nem hozható az ügyben megalapozottan ítélet. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint nem vizsgálta, hogy az érdekmúlás az elállást megalapozta-e. Sérelmezte, hogy az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére sem látott lehetőséget az elsőfokú bíróság, amely igazolhatta volna a szerződés érvénytelenségét. I. rendű alperes csak a teljesítőképesség látszatát keltette, de a járadék fizetésére nem volt valós lehetősége. Az elsőfokú bíróság ebben a körülményben a bizonyítási teherről a feleket nem tájékoztatta, ám a bizonyítatlanságot a II. rendű felperes terhére értékelte.

Kifogásolta, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok birtokában sem látta megállapíthatónak az elsőfokú bíróság az életjáradéki szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközését. Vélekedése szerint, ha egy szerződésben büntetőjogi tényállási elemek valósulnak meg, megtévesztés a valós teljesítőképességről, illetve tévedésben tartás jogtalan haszonszerzés céljával és kárt okozva, akkor az jóerkölcsbe ütközik. Ez nem felelhet meg a társadalom értékítéletének, így az elsőfokú bíróság kirívóan okszerűtlenül mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, illetve jogellenesen zárta el a II. rendű felperest a további bizonyítástól.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen és az ellenkérelemben foglaltakon a II. rendű felperessel kötött életjáradéki szerződéssel kapcsolatos megállapításaiban. A 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződés nem ütközik a polgári jog rendelkezésével, az ítéletben hivatkozott Ptk. 117. § nem alkalmazható, mert **B.S.** az elállás következtében rendelkezett a tulajdonjogával.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy II. rendű felperes keresete törlési keresetnek minősül. A 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 1. pontjára hivatkozott törlési kereset előterjesztésére nem jogosult, így az érvénytelenségi keresetet nem lehet egyben törlési keresetként is értelmezni. II. rendű felperes tulajdoni igényének csak úgy tud igényt szerezni, ha közvetett, de ténylegesen megalapozott jogi érdekét érvényesíti. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. a/ pontjában foglaltak szerint a fél perbeli legitimációjához a védendő érdeket kell igazolni. Tény, hogy tulajdonjoga visszaszerzése ugyan nem realizálódna automatikusan I. rendű felperes pernyertességével, de igényének érvényt csak az eredeti állapot helyreállítását követően szerezhet. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. a/ pontja szerint nincs arra lehetősége az elsőfokú bíróságnak, hogy úgy alakítsa a kereseti kérelmet, hogy azzal megtagadja a perlési jogosultságot.

A fentiekén túl a fellebbezett ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezését is jogszabálysértőnek tartotta. Álláspontja szerint az első fokozott eljáró bíróságnak nem volt arra jogszabályban biztosított lehetősége, hogy kétféle perértéket állapítson meg és az alapján szabjon ki I. rendű felperes részére kedvezőbb, míg a II. rendű felperes vonatkozásában igen tetemes illetéket. A bíróság mulasztott, amikor a Pp.

78. § (2) bekezdése szerint végzésben nem állapította meg egyértelműen a pertárgy értékét, noha a két felperes esetében is eltérő mértéket alkalmazott. Álláspontja szerint a II. rendű felperes vonatkozásában megállapított illeték eltúlzott, kérte az ítéletét az elsőfokú ítélet e körben történő megváltoztatására, annak jelentős mérséklésével.

I., II. és III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását II. rendű felperes perkieltségben marasztalását indítványozták.

Érvelésük szerint II. rendű felperes az ítélet meghozatalát megelőzően fenntartott kereseti kérelmében a 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte. Az eljárás során mindvégig vitatták a II. rendű felperes keresetjogi jogát, amelyet II. rendű felperes a 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződésre alapozott. Álláspontja szerint a II. rendű felperes később megkötött szerződése nem alapozza meg a keresetjogi jogot. Mindaddig, amíg jogerős ítélet ki nem mondja a per tárgyát képező szerződés érvénytelenségét, az újabb szerződés joghatás kiváltására nem alkalmas. A II. rendű felperes által megkötött szerződés egyébként lényeges formai hibát is tartalmaz, nem állapítható meg, hogy a szerződés megkötésére pontosan mikor került sor. Így pedig a szerződés II. rendű felperes keresetjogi jogát nem alapozza meg. Az újabb szerződés nem tekinthető „várományi jognak”.

További érvelésük szerint a II. rendű felperes keresete a szerződés jóerkölcsbe ütközésére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapítva is alaptalan.

Előadták, hogy II. rendű felperes a keresetét I. rendű felperes akarata ellenére tartja fenn, I. rendű felperes tekintetében az ítélet első fokon jogerőre emelkedett. II. rendű felperes olyan joghatást kíván kiváltani, amelyet az arra jogosult I. rendű felperes nem kíván elérni, II. rendű felperes a folyamatban lévő egyéb perben kívánja a tulajdonjogot megszerezni. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy II. rendű felperes más ingatlan tulajdonjogát is megszerezte, ebből levont következtetései is megalapozottak.

A II. rendű felperes fellebbezése alaptalan.

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül [Pp. 253. § (3) bekezdés]. A felek az elsőfokú ítéletnek az I. rendű felperes keresetét elbíráló döntését fellebbezéssel nem támadták, ekként az elsőfokú ítélet I., II. és III. rendű alpereseket marasztaló, ezt meghaladóan I. rendű felperes keresetét elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (3) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett. A másodfokú eljárás tárgyát kizárólag a II. rendű felperesi kereset érdemi elbírálásának helytállósága képezte.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes keresetének elbírálásához szükséges mértékben a tényállást feltárta, a jogvita elbírálása szempontjából relevanciával bíró tényállást helyesen állapította meg, olyan lényeges eljárási szabályt sem sértett, ami a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazását indokolná.

II. rendű felperes keresete a 2004. szeptember 6. napján megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítására, majd ennek

jogkövetkezményeként a szerződéskötéskor fennálló tulajdoni állapot helyreállítására irányult. Másodlagosan II. rendű felperes annak megállapítását kérte, hogy néhai **B.S.** által tett elállási nyilatkozat a szerződést felbontotta (21.P.24.718/2015/11. számú beadvány). A látszólagos keresethalmazatot II. rendű felperes a 2016. szeptember 29. napján megtartott tárgyaláson, majd az elsőfokú eljárás során mindvégig fenntartotta. Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes ezen, egymással eshetőlegesség viszonyában álló keresetéről határozott, az elsőfokú ítélet ezért a Pp. 213. § (1) bekezdésnek megfelel.

A II. rendű felperes a harmadik személyek - **B.S.**, **R.L.** és II. rendű alperes neve - között létrejött szerződés érvénytelenségét több okból állította. Keresete szerint a 2004. szeptember 6. napján létrejött szerződésben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnően aránytalan, továbbá a szerződés jóerkölcsbe ütközik.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének második mondata szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A Ptk. 234. § (1) bekezdés alapján a semmis szerződés érvénytelenségére - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

A Ptk. 201. § (2) bekezdés alapján, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A Ptk. 235. § (2) bekezdés szerint a megtámadásra a sérelmet szenvedő fél és az jogosult, akinek a megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik.

A 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. a/ pontja szerint a szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személy is indíthat a szerződés semmissége iránt pert. Ilyen esetben a fél perbeli legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja. Harmadik személy a Ptk. 235. § (2) bekezdése szerint a más által kötött szerződés megtámadására is jogosult. Ilyen esetben vizsgálni kell a keresetindítást megalapozó jogi érdek tartalmát. A b/ pont szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását csak annyiban és olyan okból kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja és megalapozza.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű felperesnek nem volt jogszabályi felhatalmazása, de az anyagi jog szabályain alapuló olyan jogi érdeke sem, amelynek a védelme a kereset előterjesztésére anyagi jogosultságot teremt.

II. rendű felperes érvelése szerint közvetlen jogi érdekelttségét az alapozza meg, hogy a 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződés alapján tulajdonszerzésének feltétele a 2004. szeptember 6. napján létrejött szerződés érvénytelensége és az eredeti állapot helyreállítása, amely előkérdésre tekintettel más per tárgyalását a bíróság felfüggesztette.

Nem helytálló az elsőfokú bíróság azon okfejtése, hogy a szerződés felbontásának hiányában a II. rendű felperes tulajdonszerzésének jogi akadálya volt, mert **B.S.** tulajdonjog hiányában és az elidegenítési terhelési tilalomra tekintettel nem rendelkezhetett. Nem vitás, hogy 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződésben az életjáradékért nyújtott ellenszolgáltatást a felek a **b.-i ...** helyrajzi számú, természetben **b.-i K.** utca 8. II. emelet 9. szám alatti ingatlanban határozták meg, amelynek 1/1 tulajdoni hányadát **B.S.** már 2004. szeptember 6. napján **R.L.-re** és II. rendű alperesre ruházta át. Erre irányuló viszontkereset, érvénytelenségi kifogás hiányában azonban **B.S.** és II. rendű felperes között létrejött szerződés érvényessége vagy érvénytelensége tárgyában megállapítások nem tehetőek. Nem vonható le ezért olyan következtetés sem, hogy a 2004. november 29. napján létrejött életjáradéki szerződés különböző jogszabályi rendelkezésekbe - Ptk. 114. § (3) bekezdés, avagy a Ptk. 117. § (1) bekezdés - ütközik, joghatás kiváltására, a tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Másrészt a II. rendű felperes elsődleges keresetében a 2004. szeptember 6. napján megkötött szerződés érvénytelenségét állítja, ennek sikere esetén pedig az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a tulajdonjog átruházása a későbbi elállás megítélésétől függetlenül, az érvénytelenség miatt nem képezi a további megszerzések elvi akadályát.

Helytállóan tulajdonított azonban jogi jelentőséget az elsőfokú bíróság annak, hogy 2006. július 5. napján **B.S.** és II. rendű felperes neve a 2004. november 29-én kelt, majd az okirat szerint 2005. október 26-án módosított életjáradéki szerződést ismét módosították, mert a kötelezett javára a **b.-i K.** utca 8. szám alatti ingatlan tulajdonjogának bejegyzése elmaradt, a földhivatal a szerződés megkötése előtt fennálló eredeti állapotot állította helyre. A felek megállapodtak, hogy a jogorvoslati lehetőségeket kimerítik, közösen pert kezdeményeznek az elállás érvényességének megállapítása iránt. Ha a II. rendű felperes tulajdonjogát ezen eljárások nyomán a földhivatal bejegyzi, akkor a szerződésmódosítás hatályát veszti. Amennyiben a **b.-i ...** helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű felperes tulajdonjoga nem kerül átvezetésre, az életjáradékért nyújtott ellenszolgáltatást a felek az **b.-i F.** utca 115-123. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogában jelölték meg.

Az elsőfokú bíróság okszerűen mutatott rá arra, hogy **B.S.** és II. rendű felperes a szerződésmódosítás hatályának beálltát a Ptk. 228. § (1) bekezdés alapján felfüggesztő feltételtől, azaz attól tették függővé, hogy a **b.-i K.** utca 8. II/9. szám alatti ingatlan tulajdonjoga bejegyzésre kerül-e az ingatlan-nyilvántartásba.

Hatálytalan szerződés alapján teljesítést követelni nem lehet. A peradatok alapján nem tehető kétséggé, hogy 2006. július 24-én II. rendű felperes - a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg, **B.S.** halálának napján - az illetékes földhivatalnál a szerződésmódosítás alapján az **b.-i F.** utca 115-123. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését kérte. A ... Földhivatal 2006. július 24-én a kérelemnek megfelelően **B.S.** tulajdonjogát törölte és II. rendű felperes neve II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát a 2006. július 5-én kelt szerződésmódosítás alapján bejegyezte. 2012. március 12-én a II. rendű felperes az ingatlant 5.000.000 forint és járulékai erejéig megterhelte,

majd 2012. október 18-án azt elidegenítette. Ebből okszerűen az következik, hogy II. rendű felperes a teljesítésre a szerződésmódosítás alapján tartott igényt, a módosított életjáradéki szerződés saját fellebbezési nyilatkozata szerint is teljesedésbe ment. Nem vitatható ekként az, hogy a módosított életjáradéki szerződést maga is hatályosnak fogadta el. Ebből ugyanakkor az is következik, hogy a módosított szerződés alapján az ellenszolgáltatás tárgya az **b.-i F.** utca 115-123. szám alatt található ingatlan, a **b.-i K.** utca 8. II/9. számú ingatlan tulajdonjogát érintően II. rendű felperesnek nincs olyan anyagi jogosultsága, ami a szerződés érvénytelensége iránti kereset előterjesztését megalapozza. A hivatkozott szerződésen alapuló jogi érdek hiányában II. rendű felperes ezért az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésére, ekként a jogkövetkezmények levonásának követelésére nem jogosult.

Az anyagi jog alapján (Ptk.) indított érvénytelenségi perben a Ptk. 237. § (1) bekezdésére alapított, a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására irányuló kereset magában foglalhatja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. A felek közötti jogvita során a bíróságnak először az anyagi jog szabályai (Ptk.) alapján abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére az igényt érvényesítő félnek anyagi jogosultsága van-e. A szerződés megkötésekor hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési per indítására jogosultak köréhez képest ugyanis az érvénytelenségi kereset előterjesztésére jogosultak köre szélesebb. Amennyiben a II. rendű felperes a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset előterjesztésére jogi érdekeltséggel nem rendelkezik, a jogkövetkezmények levonása sem követelhető, törlési kereset előterjesztése az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján kizárt.

Éppen ezért az elsőfokú bíróság szükségtelenül, de helytállóan mutatott rá arra, hogy II. rendű felperes nyilvántartott jog hiányában törlési kereset előterjesztésére sem rendelkezik anyagi jogosultsággal. Ugyan a ... Földhivatala 2004. december 21-én **R.L.** és II. rendű alperes neve ? - ? arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte és II. rendű felperes 1/1 arányú tulajdonjogát életjáradék jogcímén a **b.-i K.** utca 8. számú ingatlanra bejegyezte, ez a határozat azonban nem emelkedett jogerőre. Az elsőfokú földhivatal nem jogerős, utóbb megváltoztatott bejegyző határozata pedig nem lehet alapja egy későbbi törlési per megindításának.

A fenti okfejtés alapján II. rendű felperes keresete alapján a 2004. szeptember 6. napján megkötött szerződés érvénytelensége nem vizsgálható, ezzel összefüggésben a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsebe ütköző volta, avagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága, mint érvénytelenségi ok érdemben nem vizsgálható, ezzel összefüggésben megállapítások sem tehetők.

Másodlagosan II. rendű felperes annak megállapítását kérte, hogy néhai **B.S.** által tett elállási nyilatkozat a szerződést felbontotta. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

A Ptk. 320. § (1) bekezdés értelmében, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, a jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja. Az elállás a szerződést felbontja. Az elállás a szerződő felek szerződéssel kapcsolatos jogalakító nyilatkozata, amely kizárólag a szerződés alanyait illeti meg. A szerződés megszűnését eredményező nyilatkozatokat csak az tehet, aki a jog alanyi jogosultja, vagy arra jogszabályi felhatalmazással rendelkezik. II. rendű felperes **B.S.** által 2004. szeptember 6. napján megkötött szerződésből fakadó jogainak érvényesítésére nem jogosult, ezért nem követelheti a harmadik személyek között létrejött szerződés megszűnésének megállapítását sem. Erre a 2004. november 29-én megkötött szerződés sem hatalmazza fel II. rendű felperest. Törvényi felhatalmazás hiányában más személy jogának érvényesítésére kereset nem indítható.

Az elsőfokú bíróság helyesen, a Pp. 24. § (1) bekezdésnek megfelelően határozta meg a per tárgyának értékét 55.000.000 forintban. Az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására irányuló perekben a per tárgyának értékét ugyanis az általános szabályok alapján, a szolgáltatásért kikötött ellenszolgáltatás értéke alapján kell meghatározni (4/2008. Polgári jogegységi határozat). A Pp. 26. § alapján a per tárgyának értékét a 24-25. §-ok rendelkezései szerint a felperesnek kell megfelelően megjelölnie, ha ez az érték a köztudomással vagy a bíróság hivatalos tudomásával ellenzök, vagy egyébként valószínűtlen, úgyszintén, ha azt a felperes vitássá teszi, a per tárgyának értékét a bíróság határozza meg.

Az I. rendű felperes a per tárgyának értékét a ... Bíróságon benyújtott .../2009/17. számú beadványban az ellenszolgáltatás értékeként meghatározott **b.-i K.** utca 8. II/9. szám alatti ingatlan értékében, 55.000.000 forintban jelölte meg. A ... Bíróság .../2009/18. számú végzésében a per tárgyának értékét ennek megfelelően határozta meg és döntött hatáskörének hiányáról, a keresetlevél áttételéről. Ezen pertárgyérték helytállóságát támasztja alá az, hogy II. rendű felperes és **B.S.** a 2004. november 29-én megkötött szerződésben a perrel érintett ingatlan értékét szintén 55.000.000 forintban határozták meg. Ezen érték alapulvételével az elsőfokú bíróság által meghatározott kereseti illeték és II. rendű felperes által az I-III. rendű alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összege a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjának megfelel (1.845.000 forint + áfa). Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes által fizetendő perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés alapján mérsékelte, ezt a rendelkezést azonban a II. rendű felperes nem sérelmezheti.

A fentiekre tekintettel Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdésének alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárás során II. rendű felperes pervesztes, ezért köteles a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az alpereseknek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, továbbá az (5) bekezdés alapján 1.174.750 forint másodfokú perköltség megfizetésére, továbbá az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 2.500.000 forint fellebbezési illeték megtérítésére.

Budapest, 2018. január 16.

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

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
Földesi-Magyar Éva
írnok