

A Fővárosi Ítéltábla korábban Dr. Kiss M. László ügyvéd, majd a Dr. Kiss Árpád Ügyvédi Iroda (**címe**, ügyintéző: dr. Kiss Árpád ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes **címe**) felperesnek - dr. Csiky Ottó ügyvéd (**címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes **címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**III.rendű alperes címe**) II. rendű és III.rendű alperes neve (**III.rendű alperes címe**) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében - amely perbe a dr. Nyírák Gergely ügyvéd (fél **címe**) által képviselt alperesi beavatkozó neve (alperesi beavatkozó **címe**) az I-III. rendű alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2018. szeptember 12. napján kelt 15.P.22.174/2018/6. számú ítélete ellen a felperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás szerint ... a 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződéssel átruházta a ... kerület, ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú (perbeli) társasházi lakás ingatlant az I. rendű alperesre és ...-ra, a II-III. rendű alperesek jogelődjére. Az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperesek jogelődjének a tulajdonjogát 2004. szeptember 9-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, mellyel egyidejűleg ... javára életjáradéki jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlanra.

... mint járadékra jogosult 2004. november 29-én életjáradéki szerződést kötött a felperessel mint járadékfizetésre kötelezettel. A szerződésben rögzítették, hogy a 2004. szeptember 6-i szerződés alapján ... és az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba; annak 2. pontjában a jogosult kijelentette, hogy a korábbi szerződéstől elállt, és tájékoztatta a kötelezettet, hogy az elállási nyilatkozatot az okiratszerkesztő ügyvéd útján haladéktalanul eljuttatja ...-nak és ...-nek. A jogosult hozzájárult ahhoz, hogy a perbeli ingatlanra minden korlátozástól mentesen bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Megállapodtak abban is, hogy az ingatlan továbbra is a jogosult birtokában marad, ahol vele együtt még egy személy tartózkodik életvitelszerűen az ingatlanban.

Az ingatlanügyi hatóság 2004. december 21-én meghozott elsőfokú határozatával elrendelte az I.

rendű alperes és ... tulajdonjogának a törlését, és ezzel egyidejűleg a felperes tulajdonjogának a bejegyzését. A másodfokú hatóság 2005. június 13-án meghozott határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, egyúttal rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról.

A felperes és ... 2005. október 26-án módosították a 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződést, annak rögzítésével, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a kötelezett javára szóló tulajdonjog bejegyzés elmaradt, mivel a földhivatal az eredeti szerződés megkötésekor fennálló tulajdoni állapotot állította vissza. A kötelezett jogainak csorbulása kiküszöbölése érdekében az életjáradék ellenértékeként a jogosult átruházta a felperesre a ... kerület, ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú társasházi lakásingatlant. Abban is megállapodtak, hogy amennyiben a perbeli ingatlanra jogerős földhivatali határozattal bejegyzik a felperes tulajdonjogát, úgy a szerződésmódosítás hatályát veszti (4. pont).

A jogerős földhivatali határozat felülvizsgálata iránt indított per eredménytelenül zárult, a Fővárosi Bíróság .../7. számú jogerős ítéletével elutasította a keresetet.

A Fővárosi Bíróság .../38. számú ítéletével (melyet a Fővárosi Ítéltábla .../5/II. számú ítéletével helybenhagyott) elutasította a 2004. szeptember 6-i életjáradéki szerződés érvénytelenségének, továbbá az elállás érvényességének a megállapítására irányuló keresetet.

... 2006. július 24-én elhunyt, törvényes örököse a Magyar Állam.

A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 117. § (4) bekezdése alapján - kérelme tartalma szerint - annak túszerére kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket, hogy életjáradéki szerződés jogcímén a perbeli ingatlan egészére bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Álláspontja szerint az ingatlan kétszeresen került elidegenítésre, de elsőként ő lépett birtokba, így jóhiszemű birtokosként ő tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

Az I-III. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésük szerint nem került sor az ingatlan kétszeres értékesítésére, a vonatkozó szabályok az életjáradéki szerződésre nem alkalmazhatóak. Vitatták, hogy ...-t elállási jog illette meg, és kétségbe vonták, hogy a felperes jóhiszeműen járt el az ügyletkötés során.

A beavatkozó az I-III. rendű alperesek pernyertességét támogatta, de érdemi ellenkérelmet és nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az I-III. rendű alpereseknek 254.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint irányadónak tekintette a Fővárosi Ítéltábla .../5/II. számú jogerős ítéletét, mivel a releváns tényállási elemek és az eldöntendő jogkérdések nagyfokú azonosságot mutattak. Rámutatott: az életjáradéki szerződés módosításának a tárgya az életjáradék ellenértéke, ugyanis a módosítás szerint az életjáradék fejében nyújtott ellenszolgáltatás változott meg, és - a perbeli ingatlan helyett - a ... utcai ingatlan került átruházásra a felperes részére. A szerződésmódosítás hatályának a beálltát a felek a régi Ptk. 228. § (1) bekezdésében szabályozott felfüggesztő feltételtől tették függővé, attól, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerül-e az ingatlan-nyilvántartásba. Erre az ingatlanra már megtörtént a felperes tulajdonjogának a bejegyzése, ezzel a módosított életjáradéki szerződés teljesedésbe ment. A megfizetett életjáradék ellenében a felperes további ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt, így a régi Ptk. 117. § (4) bekezdése nem alkalmazható. Ettől függetlenül kifejtette: a közhitelesség elve és az elállás jellege folytán a felperes a perbeli ingatlan tekintetében nem minősülhetne jóhiszemű jogszerzőnek.

Nem tartotta megalapozottnak a felperes eljárás felfüggesztésére vonatkozó kérelmét, mivel a felülvizsgálat olyan rendkívüli jogorvoslat, ami a felfüggesztést nem indokolja.

A tárgyalás elhalasztására sem látott okot, mivel a jogi képviselő megbízásának az időpontja ezt nem indokolta, ugyanis a releváns tényállás a tárgyalás elhalasztása nélkül is megállapítható volt. Utalt rá: a jogi képviselő felelősségébe tartozik, hogy a tárgyalást megelőzően közvetlenül kapott megbízást elfogadja-e, ha rövidsége miatt szűkös az idő a felkészülésre.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte az I-III. rendű alperesek ügyvédi költségeinek megtérítésére, melynek összegét a jogi képviselet ellátása érdekében kifejtett tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és keresete teljesítését kérte. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult.

Álláspontja szerint súlyos sérelmet szenvedett a tisztességes eljáráshoz fűződő joga, mivel jogi képviselőjét nem értesítették az eljárás folytatásáról, nem biztosítottak lehetőséget számára a jogi képviselőjével való érdemi konzultációra, ügyvédje nem tudta az iratokat beszerezni és így akadálymentesen ellátni a képviseletét. Azt is súlyos sérelemnek minősítette, hogy nem biztosítottak számára illetékmentes másolatot a periratokról, holott teljes személyes költségmentesség illette meg. Súlyos mulasztásnak tekintette, hogy az elsőfokú bíróság nem adott tájékoztatást a bizonyítási teherről, és a felfüggesztést követően folytatódó tárgyalás során a megváltozott ténybeli helyzet ellenére nem oktatta ki az őt terhelő bizonyítási kötelezettségről, illetve a bizonyítatlanság elmaradásának a következményeiről. Kifejtette, hogy ... jogutódjának a perben állása nélkül nem lehetett volna elbírálni az ingatlan kétszeres átruházásából eredő jogvitát; a származékos jogszerzésre figyelemmel perbe kellett volna vonni a Magyar Államot is. Az alperesi ellenkérelem kapcsán az elsőfokú bíróságnak állást kellett foglalnia a felperesi legitimációról, továbbá a szerződés érvénytelenségéről, és ehhez be kellett volna szerezni a korábbi perek iratait, amit az elsőfokú bíróság elmulasztott. Az elsőfokú bíróság a tárgyalás elhalasztása iránti kérelmét is indokolatlanul utasította el, hiszen következetes a joggyakorlat a tekintetben, hogy a felek számára lehetőséget kell biztosítani eljárási jogaik rendeltetésszerű gyakorlására. Mivel a bíróság akadályozta meg jogi képviselőjét a felkészülésben, ezért nem maradhatott volna el a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatás, ami alapvető kötelezettsége a bíróságoknak.

Az ügy érdemére vonatkozóan kifejtette: a Fővárosi Ítéltábla .../5/II. számú jogerős ítéletével az elállás jogszerűségét nem állapította meg, így bizonyossá vált, hogy a perbeli ingatlant kétszeresen értékesítették. A felek eredeti szándéka viszont a perbeli ingatlan átruházására irányult, ennek sikertelensége esetére rendelkeztek a ... utcai lakás tulajdonjogának az átruházásáról. Hangsúlyozta: természetes hogy a perbeli ingatlan megszerzése esetén a ... utcai ingatlant visszaszolgáltatja ... örökösének, a Magyar Államnak. Ennek a nyilatkozatnak a megtételére azonban az elsőfokú bíróság nem biztosított lehetőséget. Rámutatott: az eredeti szerződési cél elérésében akadályozni nem lehet azon az alapon, hogy a módosítás hatályosulásának a feltételei jelenleg még fennállnak. Az elsőfokú bíróság a tényekkel ellentétesen és az alperesi ellenkérelemn túlterjeszkedve állapította meg, hogy nem minősülhet jóhiszemű jogszerzőnek. Az elsőfokú bíróság ugyanis figyelmen kívül hagyta, hogy a földhivatal bejegyezte tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, és ezzel egyidejűleg az ingatlan birtoklását is megkezdte. A II-III. rendű alperesek jogelődje nála később jelentkezett be állandó lakosként az ingatlanba, az I. rendű alperes pedig be sem jelentkezett. A társasház lakói tanúsítani tudják, hogy életvitelszerűen az ingatlanban lakott, de az elsőfokú bíróság elmulasztotta a felek meghallgatását, és nem adott lehetőséget a tanú bizonyításra, így a meghallgatni kérte tanúk nevét és lakcímét fellebbezése mellékleteként csatolta be. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság annak sem

tulajdonított kellő jelentőséget, hogy az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperesek jogelődje nem teljesítette az életjáradéki szerződésből eredő kötelezettségeit, míg ő maradéktalanul teljesítette a rá háruló kötelezettségeket.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az érdemi felülbírálatot megelőzően, a régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében, a felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel, először abban a kérdésben foglalt állást, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére.

A felperes fellebbezésében arra hivatkozva állította a tisztességes eljáráshoz fűződő joga megsértését, hogy az elsőfokú bíróság akadályozta a jogi képviselő megfelelő ellátását. A régi Pp. 2. § (1) bekezdésében nevesített tisztességes eljárás olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy a rendelkezésre álló iratok között megtalálható a felperes korábbi jogi képviselőjének az elsőfokú bírósághoz 2017. november 2-án érkezett bejelentése a meghatalmazása megszűnéséről (61. sorszámú irat.) Az elsőfokú bíróság ezt követően, jogi képviselő hiányában, az iratokat - helyesen - a felperes részére rendelte kézbesíteni. A felperes új jogi képviselő részére meghatalmazást csupán a 2018. szeptember 12. napjára kitűzött tárgyalást közvetlenül megelőzően, 2018. szeptember 11. napján adott. A régi Pp. 151. § (1) bekezdése taxative meghatározza, hogy mely esetekben kerülhet sor az egyik fél kérelmére a tárgyalás elhalasztására. Az a körülmény, hogy a több éve folyó eljárásba új jogi képviselő kapcsolódott be, aki a meghatalmazás időpontjára tekintettel az ügy vitelére való felkészülésében akadályozva volt, egyoldalú kérelem előterjesztése esetén nem ad alapot a tárgyalás elhalasztására. Ezért az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt akkor, amikor a kérelemnek nem adott helyt.

A költségmentesség által biztosított kedvezményeket a régi Pp. 84. § (1) bekezdése sorolja fel, amelyből kitűnik, hogy az nem mentesít az iratmásolat illetékének a megfizetése alól. Ezért a felperes nem sérelmezheti alappal, hogy a részére nem biztosítottak illetékmentes másolatot a periratokról.

Nem alapos a felperesnek az elsőfokú bíróság tájékoztatási kötelezettség megszegését sérelmező fellebbezési érvelése sem. A kereset elbírálása szempontjából releváns tények ugyanis nem változtak a felfüggesztést követően folytatódó eljárásban, ezért nem változott az elsőfokú bíróságnak a régi Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének a tartalma, további tájékoztatási kötelezettsége tehát a folytatódó eljárásban nem volt. A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a kereset elbírálásához ... jogutódjának a perbenállása nem volt szükséges. Az adott esetben a felperes perbeli legitimációja iránt kétség nem merült fel, a kereset elbírálásához szükséges tényállás a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, további iratok beszerzésére nem volt indok.

Az előzőekből kitűnően nincs helye az elsőfokú bíróság ítélete hatályon kívül helyezésnek, a Fővárosi Ítéltábla ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését. Ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével hozta meg a határozatát, mellyel a Fővárosi Ítéltábla minden tekintetben egyetértett.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a maguk összességében, helyállóan értékelte. A kereset elbírálásához jogkérdésben kellett dönten, a rendelkezésre álló bizonyítékok szerint feltárt tényállás alapján a kereset elbíráható volt, ezért nem volt szükség további bizonyításra.

Az adott esetben nem lehetett az ingatlan kétszeres értékesítésének a szabályait alkalmazni. A rendelkezésre álló bizonyítékokból kitűnően a felperes és ... a 2005. október 26-án megkötött életjáradéki szerződés módosítással rendezték a jogviszonyukat; a módosítással visszaállították az életjáradéki szerződés megkötésekor fennálló tulajdoni állapotot, és az életjáradéki szerződés teljesítéseként a jogosult a ... kerület helyrajzi számú, ..., ... szám alatti ingatlant ajánlotta fel. A szerződő felek e szerződésmódosítás hatályának megszűntét [rég Ptk. 528. § (2) bekezdés] tették attól függővé, hogy a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezzék. A felperes a szerződésmódosítással érintett ingatlanra a tulajdonjogát bejegyeztette, majd azt harmadik személy részére értékesítette. E körülményből okszerűen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a módosított életjáradéki szerződést a felperes is hatályosnak fogadta el, s az abban foglaltaknak megfelelően az életjáradéki szerződéssel a perbeli ingatlantól eltérő ingatlan, a ... kerület helyrajzi számú, ..., ... szám alatti ingatlan tulajdonjogát szerezte meg. Emiatt nincs olyan jogosultsága, amelyre tekintettel az I-III. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanra tulajdonjoga bejegyzését igényelhetné.

A Fővárosi Ítéltábla az előzőekben kifejtettek figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira is - helybenhagyta.

Az I-III. rendű alperesnek és a beavatkozónak a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel, ezért a Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezési eljárási költségekről nem kellett rendelkeznie.

Az eredménytelenül fellebbező felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §].

Budapest, 2019. február 13.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró

Dr. Felker László s.k.
bíró