

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.138/2018/13. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Erőss Monika bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Kovács L. László ügyvéd I. rendű képviseletében
Árpád Ügyvédi Iroda II. rendű képviseletében
ügyintéző: Dr. Kiss Árpád ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Csiki Ottó ügyvéd I-III. rendű képviseletében

A per tárgya: Szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. rendű felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
1.Pf.21.182/2017/5/II.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
21.P.24.718/2015/38.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.21.182/2017/5/II. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] B. S. 2004. szeptember 6-án R. L-val és a II. rendű alperessel életjáradéki szerződést kötött. A

szerződésben B. S. az 1. helyrajzi számú öröklakás tulajdonjogát - a közös tulajdonból hozzá tartozó 667/10000 tulajdoni hányaddal együtt - 1/2-1/2 arányban R. L.-ra és a II. rendű alperesre átruházta, a felek egyidejűleg elidegenítési és terhelési tilalmat kötöttek ki. Az ingatlan értékét 12.000.000 forintban jelölték meg. A szerződés szerint R. L. és a II. rendű alperes vállalta, hogy B. S. részére annak a haláláig életjáradékot fizet. Rögzítették, hogy a közöttük korábban létrejött előszerződés aláírásával egyidejűleg a kötelezettek már 500.000 forintot megfizettek a jogosult részére, ennek a tényét B. S. a szerződés aláírásával elismerte. A szerződés aláírásával egyidejűleg a kötelezettek további 500.000 forintot fizettek meg a jogosultnak. Ezen felül a szerződés megkötésétől kezdődően a jogosult haláláig havonta előre esedékesen minden tárgyhó 1. napjáig egy összegben átutalással a jogosult - a szerződésben meg nem nevezett banknál vezetett - bankszámlájára életjáradék címén 50.000 forintot vállaltak megfizetni. Az első havi járadék összegét a szerződés aláírásával egyidejűleg fizették meg. R. L. és a II. rendű alperes vállalta továbbá, hogy a perbeli lakást felújítja.

- [2] Az illetékes földhivatal R. L. és a II. rendű alperes tulajdonjogát, a B. S. javára szóló életjáradéki jogot és az elidegenítési és terhelési tilalom tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.
- [3] Az életjáradéki szerződés megkötésekor B. S. tulajdonában állt a 2. helyrajzi számú ingatlan.
- [4] B. S. a 2004. november 29-én kelt írásbeli nyilatkozatában kijelentette, hogy a 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződéstől „eláll”, mert a kötelezettek kötelezettségeiknek nem tesznek eleget. A postai szolgáltató a kötelezettek címéről az elállást tartalmazó nyilatkozatot „ismeretlen” jelzéssel küldte vissza a feladónak.
- [5] 2004. november 29-én B. S. a II. rendű felperessel kötött életjáradéki szerződést, amelyben kijelentette, hogy a perbeli K. utcai ingatlanra R. L.-val és a II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án kötött életjáradéki szerződéstől, annak megkötését követően elállt. A II. rendű felperes a szerződésben vállalta, hogy ügyvédi letétbe helyezéssel 1.000.000 forintot, valamint minden hó 10. napjáig 50.000 forintot átutal a jogosult által később megjelölt bankszámlára. A megállapodás szerint mindaddig, amíg a jogosult tulajdona az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, a szerződést készítő ügyvéd Budapest Bank Rt.-nél vezetett letéti számlájára utalással köteles teljesíteni. A szerződés értelmében B. S. a földhivatali határozat jogerőre emelkedését követően válik jogosulttá ezekre az összegekre. A II. rendű felperes vállalta, hogy további 4.000.000 forintot a jogosultnak megfizet. B. S. hozzájárult az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
- [6] A földhivatal 2004. december 21-én R. L. és a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte és a II. rendű felperes tulajdonjogát jegyezte be. A földhivatal a 2005. június 13-án kelt határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a II. rendű felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, és elrendelte a tulajdonjog, az életjáradéki jog, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését.
- [7] B. S. a másodfokú határozattal szemben keresetet terjesztett elő. A megindult eljárás B. S. utóbb bekövetkezett halála miatt félbeszakadt.
- [8] 2006. július 5-én B. S. és a II. rendű felperes a 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződést módosította. A szerződésmódosítás 3. pontja szerint egyrészről megállapodtak abban, hogy az eredeti szerződés rendelkezéseinek érvényesülése érdekében a szükséges jogorvoslati lehetőségeket kimerítik, azok lezárása érdekében mindent elkövetnek, továbbá a K. utcai ingatlan tulajdonosaival szemben közösen pert kezdeményeznek a B. S. által megtett elállás érvényességének megállapítása iránt. B. S. a szerződés módosításában az F. utca 115-123. szám alatti ingatlanát a közös tulajdonból hozzá tartozó illetőséggel együtt felajánlotta a II. rendű felperesnek, amennyiben a K. utcai ingatlan tulajdonjoga nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre. A II. rendű felperes a szerződésben a felajánlást elfogadta. B. S. hozzájárult a II. rendű felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, a tulajdonváltást az illetékes földhivatal 2006. július 24-én az ingatlan-nyilvántartásba átvezette. A II. rendű felperes az F. utcai ingatlant 5.000.000 forint és járulékai erejéig 2012. március 12-én megterhelte, majd azt 2012. október 18-án elidegenítette.

- [9] B. S. 2006. július 24-én elhunyt.
- [10] A közjegyző a 2007. június 4-én jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzésével hagyatékát törvényes öröklés címén a I.rendű felperesnek adta át.
- [11] 2013. július 7-én R. L. elhunyt, az I. és III. rendű alperes törvényes öröklés címén a K. utcai ingatlanban 1/4-1/4 tulajdoni hányadot szerzett.
- [12] A II. rendű felperes N. E. - a II. rendű alperes - és társai ellen a Fővárosi Bíróság előtt 10.P.21.755/2007. számon tulajdonjog megállapítása iránt pert indított, amely jelenleg is folyamatban van.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [13] Az eredetileg a jogelőd által indított perben az I. rendű felperes módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a jogelődje, B. S. által gyakorolt elállás érvényes volt, az elállás az I. és III. rendű alperes jogelődjével, valamint a II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződést felbontotta. Kérte az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság keresse meg az illetékes földhivatalt, hogy a K. utca 8. szám alatti ingatlanra az ő tulajdonjogát törvényes öröklés címén bejegyezze a jogelődje közbenjáró tulajdonszerzésének visszajegyzésével az I-III. rendű alperesek tulajdoni hányadainak egyidejű törlése mellett. Az I-IV. rendű alpereseket ennek türéseire kérte kötelezni. Kérte továbbá az alperesek kötelezését a perbeli ingatlan birtokba adására.
- [14] Amennyiben a bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek nem ad helyt, másodlagosan az I-III. rendű alperesek életjáradék címén való egyetemleges kötelezését kérte 1.100.000 forint és ennek 2006. július 24-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.
- [15] A II. rendű felperes keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy B. S-nek az R. L-vel és a II. rendű alperessel 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződése érvénytelen, mert nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, továbbá a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő aránytalanság áll fenn. Eredeti állapot helyreállítása címén annak türéseire kérte kötelezni az alpereseket, hogy az illetékes földhivatal a K. utcai ingatlan vonatkozásában az I-III. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje és az I. rendű felperes tulajdonjogát törvényes öröklés címén - B. S. közbenjáró jogszerzése mellett - jegyezze be.
- [16] Arra hivatkozott, hogy a B. S. és a II. rendű alperes, valamint a férje által kötött szerződésben hivatkozott előszerződés nem áll rendelkezésre, az 500.000 forint életjáradék megfizetését pedig nem igazolták. Szerinte a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján kétséges, hogy az alperesek bármilyen összeget fizettek B. S. részére. Indítványozta igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését a szerződéskötéskor fennálló értékviszonyok megállapítására. Érvelése szerint az életjáradéki szerződés azért ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, mert a II. rendű alperesnek és volt házastársának a szerződés teljesítéséhez szükséges teljesítő-képessége teljes mértékben hiányzott.
- [17] Indítványozta dr. L. J. tanúként történő kihallgatását. Amennyiben bebizonyosodna, hogy az alperesek ténylegesen letétbe helyeztek 600.000 forintot, szerinte ebből az következik, hogy legfeljebb egy évi összeg megfizetésére terjedhetett ki a szándékuk.
- [18] Álláspontja szerint a közvetlen jogi érdekeltiségét az támasztja alá, hogy jogszerzésének előfeltétele az eredeti állapot helyreállítása, amely előkérdésre tekintettel felfüggesztésre került az általa az I. rendű felperessel és társaival szemben a szintén a K. utcai ingatlan tulajdonjogát érintő per.
- [19] Másodlagosan annak a megállapítását kérte, hogy B. S. 2004. november 29-én kelt elállást tartalmazó nyilatkozata a II. rendű alperessel és R. L-vel 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződést felbontotta.
- [20] Az I-III. rendű alperesek az I. rendű felperes másodlagos kereseti kérelmét elismerték, egyebekben viszont kérték a kereset elutasítását.
- [21] Szintén kérték a II. rendű felperes keresetének az elutasítását.

- [22] Érvelésük szerint a II. rendű felperes az általuk megkötött életjáradéki szerződésnek nem volt az alanya, ezért nincs anyagi jogosultsága az életjáradéki szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset előterjesztésére. Hivatkoztak arra is, hogy a II. rendű alperes ugyanazon szolgáltatásért a szerződésmódosítás folytán újabb ellenszolgáltatáshoz jutott, mert megszerezte az F. utcai ingatlan tulajdonjogát. További érvelésük szerint az életjáradéki szerződés szerencse jellegű szerződés, ezért a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága fogalmilag kizárt. Vitatták, hogy a II. rendű alperes és a jogelődjük által megkötött életjáradéki szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

Az első- és másodfokú ítélet

- [23] Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetemlegesen kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek 1.100.000 forintot és annak 2006. július 21-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan az I-II. rendű felperesek keresetét elutasította.
- [24] Álláspontja szerint B. S. elállallást tartalmazó nyilatkozata a 2004. szeptember 6-án megkötött életjáradéki szerződést nem bontotta fel. A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt életjáradéki szerződés tartalma és dr. V. A. tanú vallomása alapján megállapította, hogy R. L. és a II. rendű alperes az előszerződés alapján 500.000 forintot, az életjáradéki szerződés megkötésekor további 500.000 forintot megfizetett B. S-nek, aki ennek a tényét elismerte, ezen felül egyhavi járadékot is átvett. Ily módon 1.050.000 forint B. S. részére megfizetésre került. Ennek tényét kizárólag a II. rendű felperes vitatta, aki - az elsőfokú bíróság szerint - a teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben az abban foglaltak ellenkezőjét nem bizonyította. Utalt arra is, hogy az életjáradéki szerződésben a jogosult javára elállási jogot nem kötöttek ki.
- [25] Tekintettel arra, hogy az I. rendű felperes másodlagos kereseti kérelmének a teljesítését az I-III. rendű alperesek nem ellenezték, ezért egyetemlegesen kötelezte őket az ítélet rendelkező részében foglalt összeg megfizetésére, ezt meghaladóan az I. rendű felperes keresetét elutasította.
- [26] A II. rendű felperes kereseti kérelmével kapcsolatban az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a szerződésben részt nem vevő II. rendű felperes az életjáradéki szerződés megtámadására, az érvénytelenségének megállapítására jogosult-e. Álláspontja szerint B. S. 2004. november 29-én kelt „elálló nyilatkozata” az életjáradéki szerződést nem bontotta fel, ezért B. S. az elidegenítési és terhelési tilalommal is terhelt K. utcai ingatlan tulajdonjogát érvényesen másra nem ruházhatta át.
- [27] Rámutatott: 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 a F. utcai ingatlana tulajdonjogát ajánlotta fel, amennyiben a II. rendű felperesnek a K. utcai ingatlanra a tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre. E szerződésmódosítás alapján a II. rendű felperes tulajdonjogát az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Kiemelte, hogy a II. rendű felperes a személyes meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy a szerződésmódosítással érintett ingatlant 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 az ingatlan-nyilvántartásból való törlése, annak elidegenítése miatt már nem képes. Ezért szerinte a II. rendű felperes nem rendelkezik jogi érdekeltséggel ahhoz, hogy a B. S., R. L., továbbá a II. rendű alperes között létrejött életjáradéki szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérje.
- [28] Utalt arra is, hogy a II. rendű felperesnek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga, amit az I-III. rendű alperesek bejegyzett tulajdonjoga sértene, a II. rendű felperes jogi érdek hiányában nem léphet fel az I-III. rendű alperesekkel szemben az eredeti állapot helyreállítása érdekében.
- [29] Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelmet is, másrésről úgy ítélte meg, hogy a perbeli

életjáradéki szerződés nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe.

- [30] Mellőzte az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványt, mert az irreleváns volt az ellenszolgáltatás értékének meghatározása tekintetében.
- [31] A II. rendű felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.
- [32] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű felperesnek nincs olyan jogi érdeke, amelynek védelme a keresete előterjesztésére anyagi jogosultságot teremt. Utalt rá, hogy a II. rendű felperes érvelése szerint a jogi érdekeltiséget az alapozza meg, hogy a 2004. november 29-én megkötött életjáradéki szerződés alapján tulajdonszerzésének feltétele a 2004. szeptember 6-án létrejött szerződés érvénytelensége, amely előkérdésre tekintettel más per tárgyalását a bíróság felfüggesztette. Szerinte nem helytálló az elsőfokú bíróság okfejtése, miszerint a szerződés felbontásának hiányában a II. rendű felperes tulajdonszerzésének jogi akadály volt, mert B. S. tulajdonjog hiányában és az elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel nem rendelkezhetett a perbeli ingatlanról.
- [33] Abban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy jogi jelentőséget tulajdonított annak, hogy 2006. július 5-én B. S. és II. rendű felperes a korábban köztük létrejött életjáradéki szerződést módosították. A szerződő felek a módosításban megállapodtak a következőkben. Ha a jogorvoslati lehetőségeket kimerítik, közösen kezdeményeznek pert az elállás érvényességének megállapítása iránt. Ha a II. rendű felperes tulajdonjogát ezen eljárások nyomán a földhivatal bejegyzi, akkor a szerződésmódosítás hatályát veszti. Amennyiben a K. utcai ingatlanra a II. rendű felperes tulajdonjoga nem kerül átvezetésre, az életjáradékért nyújtott ellenszolgáltatást a szerződő felek a F. utcai ingatlan tulajdonjogában jelölték meg. Szerinte az elsőfokú bíróság okszerűen mutatott rá, hogy B. S. és a II. rendű felperes a szerződésmódosítás hatályának a beálltát felfüggesztő feltételtől, vagyis attól tette függővé, hogy a K. utcai ingatlan tulajdonjoga bejegyzésre kerül-e az ingatlan-nyilvántartásba.
- [34] Hangsúlyozta, hogy hatálytalan szerződés alapján teljesítést követelni nem lehet. Ezzel összefüggésben tényként rögzítette, hogy 2006. július 24-én a II. rendű felperes a F. utcai ingatlanra a tulajdonjogának a bejegyzését kérte, a tulajdonjog bejegyzésére sor került, az ingatlant 5.000.000 forint és járulék erejéig utóbb megterhelte, majd 2012. október 18-án azt elidegenítette. Szerinte ebből okszerűen következik, hogy a II. rendű felperes a teljesítésre a szerződésmódosítás alapján tartott igényt, a módosított életjáradéki szerződés saját fellebbezési nyilatkozata szerint is teljességbe ment. A másodfokú bíróság érvelése szerint így nem vitatható, hogy a módosított életjáradéki szerződést maga is hatályosnak fogadta el, ebből ugyanakkor az is következik, hogy a módosított szerződés alapján az ellenszolgáltatás tárgya a F. utcai ingatlan, a K. utcai ingatlan tulajdonjogát érintően pedig a II. rendű felperesnek nincs olyan anyagi jogi jogosultsága, ami a szerződés érvénytelensége iránti kereset előterjesztését megalapozza.
- [35] Utalt arra, hogy amennyiben a II. rendű felperes a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset előterjesztésére jogi érdekeltiséggel nem rendelkezik, a jogkövetkezmények levonása sem követelhető, törlési kereset előterjesztése kizárt. Szerinte ezért az elsőfokú bíróság szükségtelenül, de helytállóan mutatott rá arra, hogy a II. rendű felperes nyilvántartott jog hiányában törlési kereset előterjesztésére sem rendelkezik anyagi jogi jogosultsággal. Megállapította, hogy a fentiekre tekintettel a II. rendű felperes keresete alapján a 2004. szeptember 6-án megkötött szerződés érvénytelensége nem vizsgálható, ezzel összefüggésben a szerződésnek a nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző volta, vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága érdemben nem vizsgálható, ebben az összefüggésben megállapítások nem tehetők.
- [36] Hangsúlyozta, hogy 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 jogosultja, vagy arra jogszabályi felhatalmazással rendelkezik. A II. rendű felperes a B. S. által 2004. szeptember 6-án megkötött szerződésből fakadó jogainak

érvényesítésére nem jogosult, ezért nem követelheti a harmadik személyek között létrejött szerződés megszűnésének a megállapítását sem. Erre - érvelt - a 2004. november 29-én megkötött szerződés sem hatalmazta fel, törvényi felhatalmazás hiányában pedig más személy jogának érvényesítésére kereset eredményesen nem terjeszthető elő.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [37] A jogerős ítélet ellen a II. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat hozatalára irányult. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, annak érdekében, hogy a bíróság az általa megnevezett tanúkat a megismételt eljárásban hallgassa ki, továbbá rendeljen ki szakértőt.
- [38] Érvelése szerint a B. S. és közöttük létrejött szerződésmódosítás hatályba lépését a felek nem felfüggesztő feltételtől tették függővé, hanem egy bontó feltételt kötöttek ki, amely utóbb sem következett be. További érvelése szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem megalapozott a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a tulajdonjogának a bejegyzésére, a jelzálog alapítására és annak a későbbi értékesítésére tekintettel a szerződésmódosítás teljességbe ment, és ő annak alapján tartott igényt a teljesítésre. Vitatta, hogy a fellebbezésében elismerte volna, hogy a szerződés teljességbe ment.
- [39] Hangsúlyozta, hogy az életjáradéki szerződés 2006. július 5-ei módosítása egyértelműen rögzíti a felek akaratosságát a szerződésszerű teljesítés megteremtésére, közös perlésben állapodtak meg és a keresetet is közösen terjesztették elő. Álláspontja szerint a feleknek ezt a magatartását összességében kellett volna értékelni, azonban ezt az ügyben eljáró bíróságok elmulasztották. Szerinte a feleknek ez a megállapodása önmagában megteremtette a jogi érdekeltségét a perindításra.
- [40] Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezése kapcsán nem az egész elsőfokú ítéletet bírálta felül, mert szerinte a fellebbezése kihatott az I. rendű felperesre is.
- [41] Állította, hogy a pertárgyérték megállapításánál az eljáró bíróságok jogszabálysértően jártak el, mert a pertárgy értékére nem lehet irányadó a két életjáradéki szerződés, mivel azokban eltérő értéket határoztak meg a szerződő felek, ráadásul az érdemben vizsgált szerződésben 12.000.000 forintban határozták meg az ingatlan értékét, ezért szerinte a per tárgyának értéke jogszerűen nem „alapozódhat” a kereseti kérelmekkel nem érintett szerződés 55.000.000 forintos kikötésére.
- [42] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [43] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [44] Elöljáróban a Kúria a következőkre mutat rá. A II. rendű felperes elsődlegesen az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű alperes, valamint annak a házastársa között létrejött életjáradéki szerződés érvénytelenségére hivatkozással kérte az eredeti állapot helyreállítását oly módon, hogy a bíróság az I-III. rendű alpereseket annak a tűrésére kötelezze, hogy a K. utcai ingatlan tulajdonjogát az I. rendű felperes javára a földhivatal jegyezze vissza. A II. rendű felperes tehát a mások között létrejött szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit kívánta a perben érvényesíteni [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 234. § (1) bek., 235. § (2) bek.]. Harmadik személy által érvényesített igény esetében a kereset elbírálásának eljárásjogi feltétele a szerződésben részt vevő személyek (jogutódai) alperesként történő perbe vonása, annak hiányában a keresetet el kell utasítani (Pfv.I.21.286/2015/6.). A II. rendű felperes elsődleges keresete a fentiekre figyelemmel eleve nem vezethetett eredményre.
- [45] A II. rendű felperes másodlagos kereseti kérelme szintén alaptalan, mert valamely szerződéstől - ha

annak törvényi feltételei fennállnak, így például a jogviszony természete nem zárja ki azt - csak a szerződésben részt vevő felek állhatnak el, más személy az elállási jog gyakorlására, az elállási jogkövetkezményeinek az érvényesítésére anyagi jogi felhatalmazással (perbeli legitimációval) nem rendelkezik. Ebből következően a felperesek az adott ügyben nem voltak kényszerű pertársak [polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 51. § a) pont], ezért a másodfokú bíróság nem járt el jogszabálysértő módon, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét a II. rendű felperes fellebbezésének a keretei között bírálta felül, a fellebbezés egységes pertársaság hiányában az I. rendű felperesre nem hatott ki.

- [46] A kifejtettekből az is következik, hogy az adott ügyben az adott perbeli felállítás mellett, nem volt jogi jelentősége annak, hogy a II. rendű felperesnek van-e olyan jogi érdeke, amely a perrel érintett 2004. szeptember 6-i életjáradéki szerződés megtámadására feljogosította. Mindazonáltal a Kúria utal rá, hogy az első- és másodfokú bíróság nem vont le okszerűtlen következtetést, amikor úgy ítélte meg, hogy a II. rendű felperes a hivatkozott szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti igény előterjesztéséhez szükséges anyagi jogi felhatalmazással nem rendelkezett.
- [47] A II. rendű felperes állítása szerint az általa B. S.-val kötött életjáradéki szerződésmódosítás bontó feltételt tartalmazott. Értelmezése szerint, ha a K. utcai ingatlanra B. S. tulajdonjoga visszajegyzésre kerül, akkor a szerződés-módosításnak a F. utcai ingatlan tulajdonjogának az átruházásáról rendelkező része hatályát veszti. Ennek egyrészről ellentmond az a körülmény, hogy a II. rendű felperes az ingatlant utóbb megterhelte, majd elidegenítette. Így a bontó feltétel bekövetkezte esetére az ingatlan eredeti állapotban történő visszaszolgáltatására már nincs jogi lehetőség, a szerződésmódosítás pedig a jogviszony rendezésének bármely módjáról nem tartalmaz rendelkezést. Másrészről tényként állapítható meg, hogy a szerződésmódosításban a felek bontó feltételként azt kötötték ki, hogy az elállás érvényességével, vagyis a szerződés felbontásával összefüggésben kerül sor a K. utcai ingatlan tulajdonjogának B. S. nevére való visszajegyzésére. Nem azt kötötték ki tehát feltételül: a tulajdonjogot bármilyen címen (akár érvénytelenség címén) visszajegyzik B. S. javára. B. S. jogutódjának, az I. rendű felperesnek az elállási jogra alapított keresetét viszont a bíróság jogerős ítéletével elutasította, így az állított bontó feltétel nem következhet be.
- [48] Alapítványul hivatkozott a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok a per tárgyának értékét jogszabálysértő módon állapították meg. A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság álláspontjával abban, hogy az elsőfokú bíróság helyesen, a régi Pp. 24. § (1) bekezdésének megfelelően határozta meg a pertárgyértéke 55.000.000 forintban. Az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására irányuló perekben ugyanis a per tárgyának értékét az általános szabályok alapján, a szolgáltatásért kikötött ellenszolgáltatás értéke alapján kell meghatározni (4/2008. PJE). Helyesen utalt arra is, hogy maga az I. rendű felperes volt az, aki a per tárgyának értékét az ellenszolgáltatás értékeként meghatározott K. utcai ingatlan értékében, 55.000.000 forintban jelölte meg. Az elsőfokú eljárás során ezzel ellentétes tényállítást a II. rendű felperes sem tett. A Kúria abban is egyetértett a másodfokú bírósággal, hogy a pertárgyérték helytálló voltát támasztja alá az, hogy a II. rendű felperes és B. S. a 2004. november 29-én megkötött szerződésben a perrel érintett ingatlan értékét szintén 55.000.000 forintban határozta meg. A kifejtettekből következően a másodfokú bíróság sem járt el jogszabálysértő módon, amikor a per tárgyának értékét szintén 55.000.000 forintban határozta meg és ennek alapulvételével rendelkezett a perben felmerülő költségekről és eljárási illetékekről.
- [49] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [50] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, ismert költségük a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

- [51] A pervesztes II. rendű felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.
- [52] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2019. április 24.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Erőss Monika s.k. bíró