

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Máté Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt név (cím) felperesnek, név (cím) I. rendű és a dr. Rendes László ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) II. rendű alperesek ellen, szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. március 10. napján hozott 4.P.23.506/2006/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja. Megállapítja, hogy az alperesek között 2006. július 5. napján létrejött életjáradéki szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Az alpereseket annak tūrésére kötelezi, hogy az Ítéltábla 7.Pf.2../2005/3. számú ítéletével jogerős, a Bíróság 4.P.2.../2003/21. számú ítéletében foglaltak szerint, a B. (...) hrsz. alatt nyilvántartott, természetben B. J. utcai ingatlan 2/8 részét - a fenti életjáradéki szerződésbe foglalt tulajdonjog átruházás és haszonélvezeti jog alapítás, továbbá a II. rendű alperes bentlakása figyelmen kívül hagyásával - árverezzék.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 720.000 (Hétszázhuszezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Ugyancsak egyetemlegesen kötelesek az alperesek megfizetni az államnak - külön felhívásra - 1.350.000 (Egymillió-háromszázötvenezer) forint kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A B. (...) hrsz. alatt nyilvántartott (természetben B. J. utcai, továbbiakban: perbeli ingatlan) kétlakásos ingatlan tulajdonosai 1/8-1/8 részben a felperes és az I. rendű

alperes, valamint összesen 6/8 részben a perben nem álló L.E. és Tné L.É. A tulajdonostársak az ingatlant egymástól elkülönítve használják, a felperes és az I. rendű alperes összesen 2/8 részilletőségük alapján egy 102,92 m² alapterületű lakás, a hozzátartozó kert és a rajta lévő garázs kizárólagos használatára jogosultak.

A felperes és az I. rendű alperes élettársként éltek együtt a perbeli ingatlan őket megillető részében, kapcsolatukból gyermek is származott. Élettársi kapcsolatuk 2002. év elején megromlott, a felperes az ingatlanból 2002. márciusában kiskorú gyermekével elköltözött.

Mivel a felperes az 1989. október 2. napján született felperessel közös, gyermekük után a tartásdíjat nem fizette, a Bíróság a 24.P.1.../2002/6. számú határozata alapján végrehajtási lapot állított ki a 2003. szeptember 15. napjáig lejárt 179.000 forint, valamint ezt követően esedékes tartásdíj behajtására. A végrehajtási eljárás során a végrehajtó intézkedett az I. rendű alperes tulajdoni illetőségére a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről. Az I. rendű alperes lakásán 2003. december 3. napján foglalást tartott, megállapította azonban, hogy az adós lakásában csak foglalás alól mentes ingóságok találhatók. A felvett jegyzőkönyvben rögzítette továbbá, hogy az adós rokkantnyugdíjas, 26.054 forint nyugellátásban részesül, az arra elrendelt végrehajtással a tartozás nem hajtható be, ezért az eljárást az adós ingatlanhányadára folytatja. Az árverés kitűzéséhez a tulajdoni illetőség értékének meghatározásához adó- és értékbecslővényt szerzett be. A 2004. március 25. napján kelt értesítésével az I. rendű alperes 1/8 tulajdoni illetőségének becsértékét 9.800.000 forintban állapította meg. Ez ellen a jelen per I. rendű alperese 2004. április 15-én végrehajtási kifogást terjesztett elő, amelyben a közölt becsértéket eltúlzottan alacsonynak ítélte meg, indítványozta, hogy a végrehajtó azt, legalább 12 millió forintban állapítsa meg szakértő bevonásával. Mivel rokkantnyugdíjas, kérte továbbá a végrehajtási eljárás felfüggesztését, mert elhelyezésének megoldásához hosszabb idő szükséges. A végrehajtási kifogás elbírálására illetékes bíróság 2004. május 7-én értesítette a végrehajtót, hogy a kifogás elbírálásáig ne intézkedjen az ingatlan árverezéséről. A 2004. július 9. napján hozott végzésekkel a bíróság az I. rendű alperes végrehajtási kifogását, valamint a végrehajtási eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította.

A felperes 2003-ban pert indított a tulajdonostársak ellen, amelyben a perbeli ingatlanon I. rendű alperessel fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte. A perben a Bíróság a 2005. április 11. napján hozott 4.P.2.../2003/21. számú ítéletével az ingatlan felperes és az I. rendű alperes, összesen 2/8 tulajdoni hányadának árverési értékesítését rendelte el. A legkisebb árverési vételárát 22.500.000 forintban határozta meg, amelyből a felperest 11.764.140 forint, az I. rendű alperest pedig 10.735.806 forint illeti meg. Kötelezte a felperest és az I. rendű alperest, hogy az ingatlanok a kizárólagos használatukban álló - szakértő által készített vázrajzon megjelölt - részét ingóságaiktól kiürítve bocsássák az árverési vevő birtokába. Az I. rendű alperest kötelezte továbbá, hogy 2005. május 1. napjától kezdődően az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséig minden hónap

10. napjáig fizessen meg a felperesnek 16.935 forint többlethasználati díjat. Az ítélet ellen a kereset elutasítása érdekében az I. rendű alperes fellebbezett. Az Ítélet tábla a 2005. október 14. napján hozott 7.Pf.2.../2005/3. számú ítéletével az elsőfokú ítélet főtárgyra vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére 2006. május 9. napján állította ki a végrehajtási lapot, a közös tulajdon megszüntetésére, valamint a többlethasználati díj megfizetésére irányuló rendelkezések végrehajtására. A végrehajtási lap 2006. június 2. napján érkezett a végrehajtóhoz, aki azt az iratok tartalma szerint együtt kezelte a gyermektartásdíj végrehajtására vonatkozó üggyel.

Az alperesek 2006. július 5. napján életjáradéki szerződést kötöttek, amellyel az I. rendű alperes az ingatlanból tulajdonát képező 1/8 részzelöléséget életjáradék és egyösszegű juttatás fejében a II. rendű alperesre ruházta át, haszonélvezeti jogával terheltén, valamint életjáradéki jogát biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével. A II. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy megfizet az I. rendű alperesnek havi 25.000 forint életjáradékot, valamint kifizeti az ingatlant terhelő összes adósságot és a tulajdoni lapon feltüntetett terhet. A felek megállapodtak abban, hogy a II. rendű alperes az I. rendű engedélyével az ingatlanba beköltözik és abban együtt fognak lakni, amelynek költségeit használatuk arányában közösen fizetik. A szerződésben rögzítésre került, hogy az ingatlanrész három szobás, azt az I. rendű alperes egyedül birtokolja, mivel tulajdonostársa ismeretlen helyen tartózkodik, engedélyével a II. rendű alperes jogosult az ingatlanba beköltözni és vele együtt használni. A szerződés tárgyát képező 1/8 részzelöléség forgalmi értékét haszonélvezeti joggal terheltén 4 millió forintban jelölték meg. A szerződés 2006. július 6. napján került bemutatásra az ingatlan-nyilvántartásba, amelyet széljegyeztek, az ennek elintézésével kapcsolatos eljárás a jelen perre tekintettel felfüggesztésre került.

2006. július 11. napján a II. rendű alperes az I. rendű alperes ellen indult végrehajtási ügyekben tartozásaira összesen 1.046.000 forintot fizetett be a végrehajtónak. Ez magában foglalta az addig lejárt gyermektartásdíjat, valamint többlethasználati díjat és annak járulékait, továbbá az egyéb költségeket.

A felperes a jelen pert a 2006. augusztus 7. napján előterjesztett keresetlevelével indította meg az I. és II. rendű alperesek, továbbá III, IV. rendű alperesként az ingatlan további tulajdonosai ellen. Elsődleges kérelmében az I. és II. rendű alperesek között létrejött életjáradéki szerződés semmisségének megállapítását kérte a Ptk. 200. § (2) bekezdésére hivatkozással. Másodlagos kérelme a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján az életjáradéki szerződés hatálytalanságának megállapítására irányult, azzal, hogy a bíróság rendelje el a szerződés alapján a földhivatali eljárásban széljegyzett, még be nem jegyzett jogok törlését. Harmadlagos kérelmében a közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon, hogy a felperes 1/8 tulajdoni hányadát a II. rendű alperes váltsa magához 11.764.140 forint megváltási ár fejében, továbbá kötelezze őt a bíróság az életjáradéki szerződés megkötésétől kezdődően havi 17.000 forint többlethasználati díj megtérítésére is. A III. és IV. rendű alpereseket ennek tőrésére kérte kötelezni. Utóbb elsődleges és

harmadlagos kérelmeitől „elállt”. Másodlagos kérelmét fenntartva kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, miszerint az I. és II. rendű alperesek között létrejött életjáradéki szerződés vele szemben a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján hatálytalan. Erre figyelemmel kötelezze a bíróság az I. és II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy követelését az ingatlanra vonatkozóan kielégíthesse, azaz a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott jogerős ítélet végrehajtásra kerüljön, úgy mintha az I és II. rendű alperesek az életjáradéki szerződést meg sem kötötték volna. Kötelezze továbbá a bíróság az I. és II. rendű alpereseket a perköltség megfizetésére.

A hatálytalanság megállapítására irányuló kérelmével összefüggésben a felperes hivatkozott arra, hogy a felek az életjáradéki szerződésben a haszonélvezettel terhelt 1/8 részzelöltség értékét 4 millió forintban határozták meg. A közös tulajdon megszüntetése iránti perben a bíróság a 2/8 rész árverési vételárát 22.500.000 forintban határozta meg. Ezt alapul véve, az 1/8 rész értékéből levonva az I. rendű alperest illető haszonélvezeti jog értékét az Itv. 72. § (1) és (4) bekezdései alapján, a haszonélvezeti joggal terhelt 1/8 rész értéke közel 8 millió forint, ami majdnem duplája az életjáradéki szerződésben meghatározott értéknek. Erre tekintettel az életjáradéki szerződés esetén nem érvényesült az egyenértékűség elve, ezáltal a II. rendű alperes ingyenesen jutott vagyoni előnyhöz. A szerződésben a kötelezett vállalta, hogy kifizeti az ingatlant terhelő összes adósságot, valamint a tulajdoni lapon feltüntetett terhet. A II. rendű alperes az I. rendű alperes helyett gyermektartásdíj és többlethasználati díj címén összesen 1.046.000 forintot fizetett be, mindkét jogcím vonatkozásában jogerős ítéleteken alapuló végrehajtási eljárás volt folyamatban. A szerződés ugyan a konkrét adósságokat nem rögzíti, nyilvánvaló, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötést megelőzően tájékozódott azokról, így megismerhette az annak alapjául szolgáló ítéletek konkrét rendelkezéseit. A többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó ítélet a közös tulajdon árverés útján való megszüntetéséről is rendelkezett, amelyről a végrehajtó nyilván tájékoztatta a II. rendű alperest. Mindezekből következően a II. rendű alperes tudta, illetve a körülményekből következően tudnia kellett a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott ítéletről, ami az I. rendű alperes 1/8 részére is vonatkozott, ezáltal a szerződés megkötésével akadályt gördítenek az árverési értékesítés elé.

A kialakult bírói gyakorlat szerint az közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetése esetén mindegyik tulajdonostárs kielégítési alapjául az egész ingatlan szolgál. Az árverési értékesítés elrendelésével a közös tulajdon ugyan még nem szűnik meg, a tulajdonosok rendelkezési joga azonban csak a törvény keretei között érvényesülhet, mindaddig, amíg el nem dől az árverés sikere. Addig egyik tulajdonostárs sem tehet olyan lépéseket, amely az árverés sikerét hátrányosan befolyásolja vagy megghiúsítja, mert az szükségképpen a másik tulajdonostárs jogait és jogos érdekeit sérti. A perbeli szerződés ugyan nem a felperes tulajdoni hányadára vonatkozott, az azonban az árverési értékesítés lehetőségét megghiúsította. A Ptk. 203. §-án alapuló hatálytalanság esetén tehát a jogszerző fél

túrni köteles az árverési értékesítést (BH 1993.739., BH 2002.144., BH 2004.462., BDT 2005.1536.).

A kifejtettek alapján a felperes álláspontja szerint az életjáradéki szerződésből a II. rendű alperesnek ingyenes előnye származott. Mindezek mellett a hatálytalanság akkor is megállapítható, ha az adóssal szerződő fél rosszhiszemű. Rosszhiszeműnek akkor minősül, ha tudott, vagy a körülmények szerint tudnia kellett a követelés fennállásáról és arról, hogy a szerződés a hitelező követelésének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonja. Az I. és II. rendű alperesek között létrejött szerződés kifejezetten tartalmazza, hogy a felperesnek a II. rendű alperessel szemben követelése áll fenn, amit az ingatlannal szemben kíván érvényesíteni. Emiatt I. rendű alperes a szerződésben a maga javára elállási jogot is kikötött. Ilyen körülmények között nem hivatkozhat sikerrel arra, hogy a felperesi követelésről nem tudott.

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták, hogy a szerződéskötésük fedezetelvonó. A II. rendű alperes az ingatlant terhelő gyermektartásdíj tartozásról közvetlenül a szerződéskötéskor, míg a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó ítéletről és a megítélt többlethasználati díjról - az ezzel kapcsolatos végrehajtási eljárásról -, csak azt követően, a végrehajtótól szerzett tudomást. A szerződés megkötése az I. rendű alperes elnehezült anyagi helyzete, illetve romló egészségi állapota miatt vált szükségessé.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek együttesen 150.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 675.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Az ítélet indokolásában utalt a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglaltakra, valamint ezzel kapcsolatban arra, hogy az egységes bírói gyakorlat alapján kívülálló, harmadik személy a szerződés relatív hatálytalanságára csak akkor hivatkozhat, ha mindhárom konjunktív feltétel teljesül. A perben nem volt vitás, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor az I. rendű alperesnek a felperest illető gyermektartásdíj és többlethasználati díj fizetési kötelezettsége volt. A gyermektartásdíj végrehajtásával kapcsolatban ismertté vált adatok szerint az I. rendű alperes fizetési kötelezettségének sem havi rendszerességgel, sem teljes körűen nem tudott eleget tenni, így tartozása ingatlanból való kielégítése is indokoltá válhatott volna. Nem értett egyet azonban az elsőfokú bíróság a felperessel abban, hogy a perbeli szerződés megkötését követően esedékessé váló díjak vonatkozásában a fedezet elvonás megvalósulhat. Álláspontja szerint a felperes jövőben esedékessé váló követelése fejében az életjáradéki összeg is végrehajtás alá vonható, ezért a követelés teljesítésének lehetetlenné válása sem állapítható meg. Ezzel szemben egyetértett a felperessel abban, hogy a perbeli ingatlan közös tulajdonának árverés útján való megszüntetését elrendelő ítélet végrehajtását a II. rendű alperes tulajdonszerzése, valamint az I. rendű alperes javára alapított holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint az életjáradéki igényt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom meghiúsítja, ezáltal a szerződés a felperes igényének kielégítési alapját vonja el.

A Ptk. 203. §-ában foglalt feltételek bizonyítása az I. és II. rendű alperesek tagadásával szemben a Ptk. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte.

A felperes hivatkozása alapján az elsőfokú bíróság először azt vizsgálta, hogy az életjáradéki szerződésből a II. rendű alperes javára ingyenes előny származott-e. Ezzel összefüggésben nem értett egyet érvelésével, hogy mivel a felek a szerződésben az átruházott ingatlanilletőség értékét, annak tényleges értékénél jóval alacsonyabb összegben határozták meg, az ingyenes vagyoni előny megállapítható. A nyújtott szolgáltatások összevetése során mérlegelési körbe kell vonni, hogy az életjáradéki szerződés szerencse szerződés, a felek által nem befolyásolható körülményektől függ az életjáradékot szolgáltató fél által ténylegesen nyújtandó szolgáltatás mennyisége. Az 1948-ban született I. rendű alperes a szerződéskötéskor 58 éves volt, biológiai szempontból nem kizárt, hogy a II. rendű alperesnek akár 20-25, vagy 30 évig is teljesítenie kell járadékfizetési kötelezettségét. Mindezekre tekintettel a II. rendű alperes által nyújtandó ellenszolgáltatás mértékének bizonytalansága folytán, a szolgáltatások között a részleges ingyenesség sem állapítható meg. Ezért vizsgálni kellett, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötéskor tudott-e a fedezetelvonás tényéről, tehát e körben rosszhiszeműen járt-e el.

Az I. rendű alperes személyes előadása során állította, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti per jogerős befejezésének tényéről és az ítélet tartalmáról a perbeli szerződéskötést követően a végrehajtótól szerzett tudomást. Ugyanakkor elismerte, hogy tudomással bírt a közüzemi díj, valamint tartásdíj címén fennálló jelentősebb összegű tartozásáról, amelyek megfizetését a szerződés 3. pontjában foglaltak szerint a II. rendű alperes vállalta. A II. rendű alperes előadása szerint őt az I. rendű alperes arról tájékoztatta, hogy mintegy 1 millió forint közüzemi díj tartozása áll fenn, más tartozásról említést nem tett. Az ügyvédnél közvetlenül a szerződés aláírását megelőzően derült ki, hogy az ingatlan végrehajtási joggal terhelt. A szerződés aláírását követően néhány nappal közölte a végrehajtó, hogy az I. rendű alperest nem csak gyermektartásdíj hátralék, hanem többlethasználati díj tartozás is terheli, amelynek együttes összege meghaladja az 1 millió forintot. Az eljárás során tanúként került meghallgatásra dr. Sebők Márton ügyvéd is, aki a perbeli életjáradéki szerződést készítette. Vallomása a II. rendű alperes előadását megerősítette.

A bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság meggyőződése szerint a II. rendű alperes a szerződéskötéskor a közös tulajdon árverés útján való megszüntetését elrendelő ítéletről, - ezáltal az I. rendű alperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségéről - nem tudott, arról csak később, 2006. július 11-én a végrehajtótól szerzett tudomást. Erre tekintettel nem állapítható meg, hogy a szerződés megkötésének időpontjában rosszhiszemű volt, ezért az elsőfokú bíróság a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresetet elutasította. A felperes költségmentességben részesült, a Pp. 86. § (3) bekezdése szerint azonban köteles az alpereseknek okozott perköltség

megfizetésére. A megítélt perköltséget az elsőfokú bíróság mérlegeléssel állapította meg, ami a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerinti képviselői munkadíj.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben kérte, hogy az ítéletábrát azt megváltoztatva keresetének adjon helyt és kötelezze az alpereseket a perköltség megfizetésére. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen, iratellenesen állapította meg. A bizonyítékokat helytelenül, az irányadó bírósági gyakorlattal ellentétesen értékelte, ennél fogva nem megfelelő jogi következtetéseket levonva utasította el a keresetet. Eljárásjogi problémaként jelezte, miszerint nem érthető, hogy az ítéletben miért szerepelnek peres félként a III. és IV. rendű alperesek. Velük szemben 2007. szeptember 17. napján kelt beadványában elállt, erre tekintettel az elsőfokú bíróság a 17-I. számú végzésével a pert a szerződés érvénytelensége és a közös tulajdon megszüntetése tárgyában megszüntette.

A tényállással kapcsolatban utalt arra, hogy az I. és II. rendű alperesek előadásából kitűnően 5-6 éve ismerték egymást, közöttük baráti kapcsolat alakult ki, családjaik összejártak, egymásnál vendégeskedtek. Az ítéletben foglaltakkal ellentétben a II. rendű alperes nyilvánvalóan, nem csak közvetlenül a szerződéskötést megelőzően értesült az ingatlant terhelő végrehajtási jogról, mert a tulajdoni lapot ő váltotta ki és vitte az ügyvédhez. Az I. rendű alperes személyes előadása szerint a II. rendű alperes a szerződéskötéskor tudott az ő nehéz anyagi helyzetéről, és tartozásairól. Ebből következően nyilvánvaló, hogy az I. rendű alperes tájékoztatta a II. rendű alperest tartozásairól, aki tisztában volt eladósodásával, anyagi helyzetével. Valótlán ezért a II. rendű alperes állítása, miszerint az általa kiváltott tulajdoni lapot nem vizsgálta meg, így nem tudott az ingatlant terhelő gyermektartásdíjról, arról, csak az ügyvédtől szerzett tudomást. Mindezek mellett nyilvánvaló az is, hogy ha valaki ilyen mértékben eladósodott személylyel kíván szerződést kötni, akkor előtte összes fizetési kötelezettségét feltárja, mert enélkül nem vállalkozik látatlanban valamennyi tartozás kiegyenlítésére. Az I. rendű alperes kijelentette és többször megerősítette, hogy a szerződés 3. pontjában rögzített adósságokba a gyermektartásdíjat és a többlethasználati díjat is beleértették, amelynek kiegyenlítésére a II. rendű alperes egyértelmű kötelezettséget vállalt. A II. rendű alperes a szerződéskötéskor ismerte a követelések jogcímét, nyilvánvalóan tudta azok mértékét is. A jogcímek ismerete birtokában azzal is tisztában volt, hogy a gyermektartásdíj és a többlethasználati díj jellegéből adódóan havonta esedékesek, ezért az I. rendű alperes anyagi helyzetének ismeretében tudatában volt annak is, hogy a szerződéssel ezen követelések utolsó kielégítési alapját vonják el.

Az I. és II. rendű alperesek 2008. március 8. napján kelt beadványából kitűnően az I. rendű alperes betegsége következtében anyagi szükséghelyzetbe került, az életjáradéki szerződés kapcsán a II. rendű alperes segítségével ki tudta fizetni a végrehajtás alatt álló 1.046.000 forint tartozását. Érvelésük szerint a szerződés a II. rendű alperes részéről jelentős segítségnyújtás volt az I. rendű alperesnek, a felgyülemlett gyermektartásdíj, a többlethasználati díj és a „perköltségi terhek” rendezésére, teljesítésére. A II. rendű alperest egyfajta segítségnyújtási szándék

vezette a szerződéskötéskor, ami a perköltség tartozás rendezésére is irányult. Ebből szükségszerűen adódik a következtetés, hogy a perköltség alapjául szolgáló ítéleti rendelkezéseket ismerte, tehát tudott az árverési értékesítés elrendeléséről, a többlethasználati díj pontos mértékéről. Abban akart segítséget nyújtani, hogy az I. rendű alperes vagyona felszabaduljon a követelések alól, az kimenthető legyen a végrehajtási eljárásból.

A felperes már az elsőfokú eljárás során is kimunkálta a Ptk. 203. § (1) bekezdésével kapcsolatban kialakult bírói gyakorlatot, amelyet konkrét bírósági határozatokkal támasztott alá. Az elsőfokú bíróság ezeket részben figyelmen kívül hagyta, ezért ezzel kapcsolatos érvelését a felperes fellebbezésében megismételte. Ennek körében számos olyan határozatra hivatkozott, melyekből kitűnően a bírói gyakorlat szerint a Ptk. 203. § (1) bekezdése nem követeli meg, hogy a szerződéskötéskor a vizsgált követelés már lejárt legyen, ezáltal fedezetelvonó jogügyletnek minősülhet a jogerős ítélettel még el nem bírált követelések kielégítésének megghiúsulására irányuló szerződés is.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes ingyenes előnyét arra tekintettel nem tartotta megállapíthatónak, hogy a felperessel szerencseszerződést kötött. A BH 2002. 144. szám alatt közzétett ítéletében a Legfelsőbb Bíróság az ugyancsak szerencseszerződésnek minősülő öröklési szerződés hatálytalanságát állapította meg, holott ebben az esetben a közös tulajdon megszüntetése és az öröklési szerződés megkötése között jóval rövidebb idő telt el, mint a perbeli esetben. Az ingyenes előny megítélésénél az elsőfokú bíróság egyáltalán nem, vagy nem megfelelően értékelte, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben az elsőfokú bíróság a 2005. április 11. napján hozott ítéletében az ügyben beszerzett szakértői vélemény alapján az ingatlan árverési vételárát a 2/8 tulajdoni illetőség tekintetében 22.500.000 forintban határozta meg. A perbeli szerződés megkötését megelőzően több mint egy évvel, a szakértő az 1/8 részilletőség értékét 11.250.000 forintban állapította meg. Köztudomású tény, hogy az ingatlanok értéke általában nő, ami irányadó a perbeli ingatlanra is. Az átruházott ingatlanilletőség értékéhez képest a 25.000 forint havi életjáradék rendkívül csekély, mivel a szerződés az életjáradék összegére valorizációs rendelkezést nem tartalmaz, így az, az idő előre haladtával hosszútávon vásárlóerejéből folyamatosan veszít.

Fontos körülmény továbbá, hogy a szerződés módosítás alapján a II. rendű alperesnek a szerződéskötéstől számított 3 évig nincs járadékfizetési kötelezettsége, amit az elsőfokú bíróság szintén figyelmen kívül hagyott. Érvelése szerint az I. rendű alperes akár 30 évig is élhet, amíg az I. rendű alperes köteles életjáradékot fizetni. Ezzel összefüggésben azonban nem vette figyelembe, hogy az I. rendű alperes italozó életmódot folytat, ami nyilvánvalóan hatással van életésélyeire. Beadványaiban és meghallgatása során betegségeire, rendkívül rossz egészségi állapotára (többszörös szívinfarktus, végtag amputációval fenyegető érszűkület és fekélybetegség) hivatkozott, amelyekre tekintettel akár további 20 évi túlélése is túlzott, indokolatlanul optimista. Az I. rendű alperessel azonos korú, egészséges életmódot folytató betegségben nem szenvedő személy sem számíthat

az elsőfokú bíróság által jelzett kimagaslóan magas életesélyekre. Ha az I. rendű alperes a szerződéskötéshez képest 30 évig élne, a szerződésmódosítás folytán 27 év alatt a II. rendű alperesnek 8.100.000 forint életjáradékot kellene megfizetnie, ami kb. az ingatlan jelenlegi haszonélvezeti joggal csökkentett értékének felel meg. Mivel a szerződésben az I. rendű alperes engedélyezte a II. rendű alperesnek az ingatlan használatát, a haszonélvezeti jogot mint terhet, figyelembe sem lehet venni, ugyanis az I. rendű alperes a haszonélvezeti jogából eredő jogokat nem gyakorolhatja, nem áll módjában az ingatlant bérbe adni. Az adóssal szerződő fél ingyenes vagyoni előnyszerzése nem csak akkor állapítható meg, ha a szerződés annak típusa szerint ingyenes jellegű, hanem akkor is, ha a felek megállapodása visszerthes szerződéssel leplezett ingyenes szerződés megkötésére irányul, ezért a színlelt szerződésben kikötött ellenérték - a leplezett szerződés tartalmának megfelelően - ténylegesen nem kerül kiegyenlítésre (BH 2001.62.). Erre tekintettel a bírósági gyakorlat alapján az indokolatlanul kedvező méltányos szerződési feltételek is megalapozzák az egyébként visszerthes szerződés tekintetében a részleges ingyenesség megállapítását. A II. rendű alperes előadásából kitűnően a szerződéskötést megelőzően párjával lakást kívántak vásárolni és a környéken több ingatlant is vásárlási célra megnéztek. Ebből következően a II. rendű alperes nyilvánvalóan felismerhette, hogy a per tárgyát képező ingatlanilletőség szerződésben rögzített értéke nem valós.

A II. rendű alperes a szerződésben említett I. rendű alperesi tartozásokkal kapcsolatban, mintegy 1 millió forint összegű közüzemi tartozásaira, illetve annak kiegyenlítésére hivatkozott, ugyanakkor ezt semmilyen módon nem bizonyította, igazolta.

A szerződő felek általában mást nem avatnak be azon szándékukba, hogy fedezetelvonó szerződést kötnék, nyilvánvaló az is, hogy céljukat nem rögzítik a szerződésben és erre vonatkozóan a peres eljárásban sem tesznek elismerő nyilatkozatot. Ez ugyanúgy igaz a szerződést szerkesztő ügyvédre is, akit a felek vélhetően szándékukról informáltak. Az ebből következő bizonyítási nehézségekre figyelemmel nagy felelősség hárul ilyen ügyekben a bíróságra, akinek a szerződéskötés körülményeiből kell következtetnie a felek szerződéssel kapcsolatos céljára, szándékára. A BDT 2001. 417 számú jogeset szerint a bírói gyakorlat a szerződő felek kapcsolatának is jelentőséget tulajdonít. A perbeli esetben az I. és II. rendű alperesek nyilatkozatából kitűnően évek óta ismerték egymást, baráti viszonyban voltak, összejártak, a II. rendű alperes a szerződéskötéssel az I. rendű alperesnek „segíteni kívánt”. Mindezeket az elsőfokú bíróság döntésénél figyelmen kívül hagyta.

A bizonyítékok értékelésével összefüggésben hivatkozott továbbá a felperes arra, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ugyanabban az ügyvédi irodában dolgozott azzal az ügyvéddel, aki az I. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetése iránti perben képviselte. Ugyanakkor az I. rendű alperes a képviselőt ellátó ügyvéd tanúkénti meghallgatásához nem járult hozzá, részére a titoktartás alóli felmentést nem adta meg. Az I. rendű alperes állítása szerint nem

értesült a közös tulajdon megszüntetése iránti perben hozott jogerős ítéletről, ezzel szemben valószínűtlen, hogy miután éveken keresztül egy ügyvéd képviselte a perben, az ügyvédet nem keresi fel, nem tudakozódik a perről, majd ugyanazon ingatlanra vonatkozóan az életjáradéki szerződés megkötése tárgyában nem a képviselőt ellátó ügyvédet keresi fel, hanem egy másikat kér fel annak megszerkesztésére. Ugyanakkor fatális véletlen folytán a felkért ügyvéd ugyanazon irodának tagja. Mindezeket az elsőfokú bíróság nem mérlegelte, holott azt, az alperesek terhére kellett volna értékelnie.

A felperes álláspontja szerint az alperesek részére megítélt ügyvédi munkadíj nyilvánvalóan túlzott, ezért nem várt pervesztessége esetén annak jelentős mérséklését kérte, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján. E körben hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperesek jogi képviselője két tárgyaláson vett részt és egy előkészítő iratot nyújtott be. A tárgyaláson előadott nyilatkozatában, valamint írásban előterjesztett beadványában a felperes és az I. rendű alperes vonatkozásában olyan tényekre és körülményekre hivatkozott, amelyek a kereset elbírálása szempontjából irrelevánsak. Erre az elsőfokú bíróság is rámutatott, ezáltal az alperesi jogi képviselő tevékenységét értékelni nem lehet.

Az I. rendű alperes a fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helytállóan mérlegelte, döntése következetes. A II. rendű alperes a szerződésben életjáradék fizetését és az I. rendű alperes tartozásainak megfizetését vállalta, ezért az nem tekinthető ingyenesnek. A II. rendű alperes a szerződés megkötése után értesült arról, hogy jóval nagyobb tartozás terheli az I. rendű alperest, mint amiről ő tudott. Rosszhiszeműségét a felperesnek kellett volna bizonyítania, nevezetesen azt, hogy mindenről tudott, mert őt az I. rendű alperes mindenre kiterjedően tájékoztatta és ennek ellenére kötöttek szerződést.

A fellebbezés alapos.

Az ítélet megítélése szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, az általa megállapított tényállás részben téves, ebből következően erre alapított döntése nem helytálló.

A felperes álláspontjával szemben az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek között létrejött szerződés ingyenessége nem állapítható meg. A szerződés tartalma szerint a felek visszatérő szerződést kötöttek, mert az I. rendű alperes 1/8 ingatlanilletőségének tulajdonjoga átruházásával szemben a II. rendű alperes ellenszolgáltatásként egyösszegű (értékében meg nem határozott), továbbá havonta fizetendő járadék megfizetésére vállalt kötelezettséget. Érveit tekintve a felperes a szerződés részbeni ingyenességét arra alapította, miszerint az alperesek szolgáltatása nem

egyenértékű, amelynek bizonyítéka, hogy az átruházott ingatlanilletőség szerződésben megjelölt értéke jóval alacsonyabb volt annak tényleges forgalmi értékénél, valamint a II. rendű alperesi ellenszolgáltatás - az I. rendű alperes életkilátásai alapján - nem állt arányban a szolgáltatással. Tartási, életjáradéki szerződés esetén a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányossága nem ítélt meg, mert a szerződéskötéskor bizonytalan, hogy a kötelezettek mennyi ideig és milyen mértékű szolgáltatást kell teljesítenie. Erre figyelemmel nincs jelentősége annak, hogy esetlegesen a jogosult szolgáltatásának szerződésben megjelölt értéke alacsonyabb annak tényleges értékénél, mert a szolgáltatások arányossága valós érték megjelölése esetén sem ítélt meg. Ezzel összefüggésben alaptalan a felperes hivatkozása az adott jogesetekre, mert azok ténybeli alapja eltérő. Mindkét jogesetben a keresettel támadott szerződés hozzátartozók között jött létre, amelyek ingyenességét a bíróság nem a szolgáltatások aránytalanságára alapította, hanem arra, hogy a Ptk. 203. § (2) bekezdése alapján hozzátartozók esetén az ingyenesség, illetve a rosszhiszeműség vélelmezett. Mivel a kifejtettek alapján az alperesek között létrejött szerződés nem volt ingyenes, a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötéskor rosszhiszemű volt-e.

A Ptk. 203. § (1) bekezdésének alkalmazásában a bírói gyakorlat szerint a fél rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha a szerződés megkötésekor tudott, vagy a körülmények szerint tudnia kellett az átruházót terhelő követelésről és arról, hogy a szerződéskötéssel a jogosult kielégítési alapját vonják el. A Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a rosszhiszeműséget a szerződés hatálytalanságára hivatkozó félnek kell bizonyítania. A felperes a szerződő felek érdekeire hivatkozással helytállóan utalt a bizonyítás nehézségeire, amelyre figyelemmel a bíróságnak valamennyi tény és körülmény együttes és gondos mérlegelésével kell megítélnie a felek ügylettel kapcsolatos célját, szándékát.

A perbeli adatok szerint az alperesek közös jogi képviselőjük útján előterjesztett nyilatkozatukban a kereset elutasítását kérték, tagadták, hogy az általuk kötött szerződés fedezetelvonó. Személyes meghallgatásuk során azonban az alperesek előadása lényeges körülmény tekintetében ellentétes volt. Ezért az ítélet tábla indokoltnak tartotta ismételt meghallgatásukat. Erre csak a II. rendű alperes vonatkozásában került sor, mert az I. rendű alperes kórházi kezelés alatt áll, aki közokiratba foglalva nyilatkozott a szerződéssel kapcsolatos körülményekre.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság a tényállás körében megalapozatlanul állapította meg, miszerint az alperesek nem túl mély ismeretség után, néhány szóbeli tárgyalást követően állapotok meg abban, hogy szerződést kötnek, megállapodásuk szerint a II. rendű alperes kizárólag az I. rendű alperest terhelő rezsi tartozások (a lakás használatával felmerült közüzemi díjak) kiegyenlítésére vállalt kötelezettséget oly módon, hogy azokat az egy összegben fizetendő életjáradékból az I. rendű alperes egyenlíti ki, továbbá a II. rendű alperes csak közvetlenül a szerződéskötés előtt, az ügyvédtől értesült arról, hogy az I. rendű alperes ingatlanilletőségét végrehajtási joggal biztosított gyermektartásdíj tartozás

terheli, amelynek kifizetését azzal vállalta, miszerint a teljesített összeget az életjáradékba betudják.

Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során a II. rendű alperessel való kapcsolatát nem minősítette. A II. rendű alperes előadása szerint az I. rendű alperest évek óta ismerte, ennek során közöttük baráti kapcsolat alakult ki. A másodfokú eljárás során tett nyilatkozatából kitűnően az I. rendű alperessel kölcsönösen látogatták egymást, hetente, illetve 2-3 naponta találkoztak. Találkozásaik alkalmával az I. rendű alperes panaszkodott nehéz anyagi helyzetére, tartozásaira, betegségeire és szorult helyzetére hivatkozással, segítségként kérte az életjáradéki szerződés megkötését. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben a szerződéskötéskor az alperesek kapcsolata több volt, mint egy felszínes ismeretség.

Az eljárás során az alperesek olyan tartalmú nyilatkozatot nem tettek, hogy a II. rendű alperes az egyösszegű életjáradékot az I. rendű alperesnek fizeti ki, aki abból egyenlíti ki tartozásait. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes előadásával szemben állította, hogy a II. rendű alperes valamennyi őt terhelő - köztük gyermektartás és ingatlan használati díj címén fennálló - tartozás kiegyenlítését vállalta. Az életjáradéki szerződés 3. pontjában a II. rendű alperes - összegszerűség és jogcím megjelölése nélkül - arra vállalt kötelezettséget, hogy egyösszegű járadékként kifizeti az „ingatlan terhelő összes” adósságot, valamint a tulajdoni lapon feltüntetett terhet. Ebből következően a kötelezettségvállalás nem csak a közüzemi díjtartozásra korlátozódott, hanem kiterjedt az I. rendű alperes egyéb tartozásaira is.

A II. rendű alperes előadása szerint a szerződés megkötése előtt tudott arról, hogy az ingatlan gyermektartásdíj tartozás miatt terhelt végrehajtási joggal, arról azonban az okiratot szerkesztő ügyvédtől értesült. Az ügyvéd vallomásából kitűnően a szerződést a keltezés napján, előzetes egyeztetés és tudakozódás nélkül, a felek nyilatkozata és a rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján készítette el. A szerződéskötés napján a II. rendű alperes által kiváltott tulajdoni lap a bejegyzett végrehajtási jog tekintetében csupán a végrehajtással biztosított követelés összegét és annak jogosultját tartalmazta. Erre tekintettel az ügyvéd annak alapján nem tájékoztathatta a II. rendű alperest arról, hogy a bejegyzett végrehajtási jog alapja gyermektartásdíj követelés. Mindezekből okszerűen következik, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötést megelőzően, az I. rendű alperestől, vagy a végrehajtótól szerezhetett tudomást a végrehajtási jog alapjául szolgáló követelés jogcíméről.

A kifejtettek alapján az ítéltábla megítélése szerint bizonyított, hogy a szerződés megkötésekor a II. rendű alperes tudott az I. rendű alperest terhelő gyermektartásdíj követelésről és arról, hogy a szerződéssel a felperes mint jogosult kielégítési alapját vonják el. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja, mely szerint a fedezetelvonás csak a szerződés megkötéséig esedékessé vált követelés vonatkozásában valósulhat meg. A Ptk. 203. § (1) bekezdése ezt megalapozó, korlátozó rendelkezést nem tartalmaz. Az adott törvényi rendelkezés szerint a hatálytalanság megállapításához elegendő, hogy a harmadik személynek a szerződés megkötésekor az egyik

szerződő féllel szemben igénye áll fenn, ebből következően a fedezetelvonás le nem járt követelés fennállása esetén is megvalósulhat.

Mindezek mellett a következőkben részletezett tények és körülmények alapján megállapítható továbbá, hogy a II. rendű alperesnek tudnia kellett arról, hogy a bíróság a perbeli ingatlan felperes és az I. rendű alperes tulajdoni illetősége vonatkozásában a közös tulajdon megszüntetéséről árverési értékesítés elrendelésével határozott, valamint az I. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetéséig a felperes javára többlethasználati díj megfizetésére kötelezte.

Nem valós az a II. rendű alperesi állítás, mely szerint az I. rendű alperes csak a szerződéskötés után, tartozásai kifizetésekor szerzett tudomást arról, hogy az ingatlant árverezni fogják. A beszerzett végrehajtási iratok tartalmából kitűnően a végrehajtó már a gyermektartásdíj tartozás behajtása érdekében kezdeményezte az I. rendű alperesi ingatlanilletőség árverési értékesítését, amelynek becsértékére vonatkozó tájékoztatást az I. rendű alperes 2004. március 31. napján átvette. A megállapított értéket kifogásolva végrehajtási kifogást terjesztett elő, valamint kérte a végrehajtási eljárás felfüggesztését is arra hivatkozással, hogy elhelyezésének megoldásához hosszabb idő szükséges. Az I. rendű alperes félként vett részt a közös tulajdon megszüntetése iránti perben, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. rendű alperes ingatlan illetőségeinek árverési értékesítését rendelte el, valamint az I. rendű alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelezte. Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett, ennek folytán a másodfokú bíróság a 2005. október 14. napján hozott határozatával az elsőfokú ítéletnek a per fő tárgyára vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyta. Erre figyelemmel az I. rendű alperes előtt az ítéletek alapján ismert, volt, hogy a bíróság ingatlanilletőségének árverezését rendelte el. Nem fogadható el az I. rendű alperes védekezése, mely szerint nem tudta, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a bíróság milyen döntést hozott, mert jogi képviselőjétől a „papírokat „ nem kapta meg. Az I. rendű alperes maga ismerte el, miszerint tudott az elsőfokú ítélet tartalmáról, amely ellen képviselőjével való megbeszélés alapján fellebbezett. Nem életszerű, miszerint a fellebbezést követően képviselőjénél nem tudakozódott arról, hogy fellebbezése mennyiben volt eredményes, a másodfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hogyan döntött. Az ezzel kapcsolatos körülmények megállapításánál az ítéletábra az I. rendű alperes terhére értékelte, hogy jogi képviselőjének meghallgatásához nem járult hozzá. Ennek nyilvánvaló oka annak megakadályozása volt, hogy a képviselője állításait cáfoló nyilatkozatot tegyen.

A II. rendű alperes előadásából kitűnően az I. rendű alperessel szoros baráti kapcsolatban állt, gyakran találkoztak, ennek során sok mindenről beszélgettek, még arról is, hogy ki hol járt aznap. Az I. rendű alperes panaszkodott nehéz anyagi helyzetére, beszámolt arról, hogy tartozásai vannak, illetve beteg, szorult helyzetére hivatkozással, segítségként kérte a szerződés megkötését. Ebből következően közöttük bizalmas kapcsolat állt fenn, ezért nem életszerű, hogy az I. rendű alperes nem tett említést a II. rendű alperesnek arról, hogy gyermeke van, aki

után tartásdíj fizetési kötelezettsége áll fenn, annak nehéz anyagi helyzete folytán szintén nem tud eleget tenni. Mindezek mellett az I. rendű alperes élethelyzetét tekintve az esetleges közüzemi tartozásaihoz képest jóval nagyobb problémát jelentett számára, hogy tulajdoni illetőségét gyermektartásdíj tartozása, illetve a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó bírói ítélet alapján is elérverezhetik, amelynek folytán az ingatlanból ki kell költöznie, de erről sem tesz említést.

Kiemelendő az I. rendű alperes előadása, mely szerint a II. rendű alperes valamennyi, őt terhelő tartozás megfizetésére vállalt kötelezettséget, amelynek körébe a közüzemi díjakon felül a hátralékos gyermektartásdíj és ingatlan többlethasználati díj is beletartozott. Azért kötött a II. rendű alperessel szerződést, mert így látta biztosítva, hogy az ingatlan egy részét továbbra is háborítatlanul használhatja, nem rakják ki a házból és rezsit sem kell fizetnie. Nem életszerű, hogy a II. rendű alperes a szerződésben úgy vállalt az I. rendű alperes valamennyi tartozása megfizetésére kötelezettséget, hogy előtte nem győződött meg arról, hogy milyen tartozások vannak, ezáltal milyen összegű fizetési kötelezettség terheli. Kiemeli továbbá az ítélet tábla, hogy a II. rendű alperes előadása szerint az I. rendű alperes tájékoztatása alapján kb. 1 millió forint tartozás kifizetésével számolt, ami közüzemi díjak hátralékából származott. A valós tények feltárásához az ítélet tábla felhívta a II. rendű alperest annak igazolására, hogy az életjáradéki szerződés alapján milyen összegű közüzemi díjakat fizetett ki. A felhívásra csatolt iratok alapján megállapítható, hogy a II. rendű alperes által hivatkozott nagy összegű közüzemi díj hátralék, valamint annak általa való kiegyenlítése nem bizonyított. Azok közül a Budapesti Elektromos Művek részére 2006. november 20. napján feladott 168.520 forint összegéből lehet arra következtetni, hogy az, illetve annak egy része esetlegesen még a szerződés megkötése előtt keletkezett tartozás. Az egyéb iratok, bizonylatok későbbi időpontban keletkezett és fennálló tartozást igazolnak.

A perbeli adatok alapján megállapítható, hogy a szerződés megkötését követő néhány napon belül a II. rendű alperes 1.046.000 forintot az I. rendű alperes gyermektartásdíj, valamint ingatlan többlethasználati díj címén fennálló tartozására fizetett ki. Ez, valamint az I. rendű alperes személyesen tett nyilatkozata aggálytalanul bizonyítják, hogy a II. rendű alperes a szerződéskötéskor tudott a felperes folyamatosan teljesítendő gyermektartásdíj és többlethasználati díj iránti követeléséről, valamint arról, hogy az életjáradéki szerződés megkötésével követelésének egyetlen kielégítési alapját vonják el. A szoros baráti kapcsolatra figyelemmel, tudnia kellett továbbá arról is, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a felperes és az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének árverési értékesítését rendelték el, amelyre tekintettel sikeres árverés esetén az I. rendű alperesnek az ingatlanból ki kell költöznie. Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla megítélése szerint az életjáradéki szerződés megkötésével az alperesek célja az volt, hogy megakadályozzák az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének árverési értékesítését. Ebből következően a II. rendű alperes a szerződéskötéskor rosszhiszemű volt.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta. Megállapította, hogy az alperesek között 2006. július 5. napján létrejött életjáradéki szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránt indított, perben hozott jogerős ítélet alapján az ingatlan 2/8 részét az életjáradéki szerződésbe foglalt tulajdonjog átruházás és haszonélvezeti jog alapítás, valamint a II. rendű alperes bentlakása figyelmen kívül hagyásával árverezzék. Pervesztességükre figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte egyetemlegesen az alpereseket a felperesnek járó együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Ez a felperes képviseletével, mérlegeléssel megállapított, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj. Az alperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján ugyancsak egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak a felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket.

Budapest, 2009. április 9.

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

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bíró

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: