

A Fővárosi Ítéltábla a dr. **B.M.** ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Rettegny és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rettegny István ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. január 31. napján meghozott 10.P.25.131/2011/19. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperesnek a tulajdonjog megállapítása iránti keresetét elutasítja. Mellőzi a földhivatalhoz intézett megkeresésből a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti rendelkezést. Az elsőfokú bíróság ítéletének egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

A 880.000 (Nyolcszáznyolcvanezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes szüleinek egyenlő arányú közös tulajdonában állt a **b-.i P.** utca 190. szám alatti ingatlan. Az ingatlanon lévő felépítmény két önálló lakrészt; egy 82 m² alapterületű, három szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló, valamint egy szoba, konyha és fürdőszobából álló 23 m²-es lakást tartalmaz.

A felperes édesanyja pszichés panaszai miatt évtizedekig gondozás alatt állt, a hivatalos ügyek intézésétől távol tartotta magát, külső kapcsolatai nem voltak, a szobában bezártan élt, egyedül nem közlekedett.

A felperes édesapja 2006. június 14. napján hunyt el. Halála után az ingatlan ? tulajdoni hányadát a felperes szerezte meg törvényes öröklés jogcímén édesanyjának özvegyi jogával terhelten. Édesapja halála után a nagyobbik lakrészt a felperes édesanyja, míg a szoba-konyhás lakrészt a felperes használta.

A felperes 1985 óta állt ideggondozói kezelés alatt idült hangulatzavarral ötvözött hasadásos elmebetegség miatt.

A felperes és az I. rendű alperes 2007. április 4. napján ismerkedett meg. Az I. rendű alperes ekkor családjával együtt a családok átmeneti otthonában élt, de innen másnap már ki kellett költözniük. Közös italozás közben a felperes felajánlotta az I. rendű alperes számára, hogy átmenetileg hozzá költözhetnek. Az I. rendű alperes ennek fejében vállalta a felperes által használt szoba kifestését. Ezen megállapodás alapján az alperesek másnap be is költöztek a felperes lakrészébe.

Az I. rendű alperes a felperes szobájának festése közben ismerkedett meg a felperes édesanyjával, aki szintén megkérte arra, hogy az ő lakrészében lévő szobákat is fesse ki. Az I. rendű alperes kérésére a felperes édesanyja hozzájárult ahhoz, hogy a szobafestési munkák elvégzése fejében az I. rendű alperes családjával együtt átköltözzön a felperes édesanyja által használt nagyobb lakásba. A három szobából álló lakrészben az alperesek gyermekeikkel két szobát kizárólagosan használatba vettek, a felperes édesanyja pedig egy szobát használt.

A beköltözés után néhány nappal az I. rendű alperes felkereste dr. **L.I.** ügyvédet azzal, hogy tartási szerződést szeretne kötni. Az ügyvéd által megadott időpontban, 2007. április 13. napján a felperes édesanyja és az alperesek az ügyvéd irodájában együtt jelentek meg tartási szerződés megkötése céljából. Az ügyvéd javaslatára azonban nem tartási, hanem életjáradéki szerződést kötöttek, mert az az ügyvéd tapasztalata szerint kevesebb bonyodalommal jár.

A 2007. április 13. napján megkötött életjáradéki szerződés alapján a felperes édesanyja, mint jogosult a **b.-i P.** utca 190. szám alatti ingatlan ? tulajdoni hányadát holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartásával az I. és II. rendű alperesnek, mint kötelezetteknek juttatta egymás között egyenlő arányban. Az alperesek pedig azt vállalták, hogy életjáradék címén havi 20.000 forintot fizetnek a felperes édesanyjának.

Az életjáradéki szerződés megállapítja, hogy a lakás egy szobáját a felperes édesanyja, egy önálló szoba-konyhás lakást pedig az alperesek használnak és a szerződés megkötésekor már a lakrész birtokában vannak.

A szerződés rögzíti azt is, hogy megkötésére azért kerül sor, mert a jogosult egyedül él, fiával rossz viszonyban van és a szerződéskötésig az alperesek gondoskodtak róla, akik ezt a továbbiakban is megteszik.

2007. április 14. napján benyújtották a szerződést a földhivatalhoz, de nem történt meg az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, mert a felperes gyermeke a földhivatali eljárás felfüggesztését kérte. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmük a tulajdoni lapon széljegyként szerepel.

A szerződéskötés után az alperesek a felperes édesanyja részére napi háromszori étkezést biztosítottak és segítséget nyújtottak neki a fürdés során.

2007. április 23. napján a II. rendű alperes kérésére a felperes édesanyja a lakossági folyószámlájához kapcsolódó „A” hitelkérelmet nyújtott be, és még aznap 414.000 forintot vett fel a folyószámlájáról a hitelkeret terhére.

2007. május 4. napján a II. rendű alperes kérésére a felperes édesanyja 500.000 forint összegű áruhitel kártya igénylést is benyújtott OTP Nyrt.-hez, de a hitelbírálat alapján a bank a hitelkártya kibocsátását megtagadta.

A II. rendű alperes 2007. május 9. és 10. napján a felperes édesanyja által adott meghatalmazás alapján 148.000 forintot vett fel a felperes édesanyjának folyószámlájáról.

2007. május 2-án a felperes édesanyja dr. **M.J.** budapesti közjegyző előtt közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot tett, amely szerint nem állt szándékában az életjáradéki szerződés megkötése. A szerződést vele aláíratták, de nem tájékoztatták arról, hogy ennek következtében az alperesek lesznek a tulajdonosai az ingatlannak; nem akarta, hogy az alperesek szerezzék meg az ingatlan tulajdonjogát, mert azt szeretne volna, ha tulajdoni hányada a felperesé vagy annak gyermekeié legyen.

Dr. **B.M.** ügyvéd a felperes édesanyjának képviselőjeként a 2007. május 8. napján kelt levelében kérte a szerződés felbontását és az eredeti állapot helyreállítását. Bejelentette az alpereseknek, hogy ennek elmaradása esetén a szerződés érvénytelenségének megállapítását kéri, illetve a lakáshasználati díj iránti igényét is előterjesztette.

2007. május 9. napján a felperes édesanyja a **P.** utca 190. szám alatti ingatlanból a felperes volt házastársához költözött.

B.-i Polgármesteri Hivatal Gyámhivatala a 2007. június 4. napján kelt határozatával a felperes édesanyja részére ideiglenes gondnokot rendelt ki. A felperes édesanyját a **B.** Kerületi Bíróság a 2008. február 29. napján jogerős **ügyszámú** ítéletével, a felperest pedig a 2008. április 15. napján jogerőre emelkedett **ügyszámú** ítéletével cselekvőképességet kizáró gondokság alá helyezte. A lakásból 2007. augusztus 16. napján a felperes is elköltözött, azóta azt kizárólagosan az alperesek használják családtagjaikkal.

A **B.** Ügyészség 2008. május 29. napján az I. és II. rendű alperesekkel, valamint az életjáradéki szerződést ellenjegyző dr. **L.I.** ügyvéddel szemben vádiratot nyújtott be a Pesti Központi Kerületi Bíróságon. Az alpereseket - mint társtetteseket - jelentős értékre, folytatólagosan, üzletszerűen elkövetett csalás bűntettével és közokirat-hamisítás bűntettének kísérletével, dr. **L.I.** ügyvédet pedig - mint bűnsegédet - jelentős értékre elkövetett csalás bűntettének kísérletével és közokirat-hamisítás bűntettének kísérletével vádolta.

A bíróság a 2011. február 4. napján jogerős **ügyszámú** ítéletével az I. és II. rendű alpereseket bizonyítottság hiányában, dr. **L.I.** ügyvédet pedig bűncselekmény hiányában felmentette. Az ítéletet a bíróság azzal indokolta, hogy a felperes édesanyja az életvezetéséhez szükséges belátási képességgel, illetve teljes beszámítási képességgel nem rendelkezett, így nem volt képes felismerni azt, hogy mit cselekszik, illetve amit tesz, az milyen következményekkel jár. Ezen állapotát azonban a szerződéskötést megelőzően a felperes édesanyjával pár napig együtt élő alpereseknek nem feltétlenül kellett észlelniük. Az ügyvéd pedig a felperes édesanyjának ezen állapotát nem ismerte fel.

A felperes édesanyja 2010. október 31. napján elhunyt. Hagyatékát - egyebek mellett a perbeli ingatlan ? tulajdoni hányadát - a 2011. március 3. napján jogerős **ügyszámú** hagyatékátadó végzéssel dr. **M.J.** közjegyző törvényes öröklés jogcímén teljes hatállyal a felperesnek, az örökhagyó gyermekének adta át és megkereste a **b.** Körzeti Földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése végett.

A felperes édesanyja nyújtott be keresetet az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása érdekében. Halálát követően jogutódként a felperes lépett perbe.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2007. április 13. napján kötött életjáradéki szerződés érvénytelen, mert

- a jogosultnak a szerződés megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott,
- a szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsebe ütközik,
- a szerződés megkötésének időpontjában a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy volt az értékkülönbség,
- továbbá a jogosult a szerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt és a tévedését az alperesek okozták, vagy azt felismerhették.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását: jogelődje tulajdonjogának megállapítását és az alperesek tulajdonjogának törlését kérte.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az ingatlan kiürítésére, valamint 2007. április 13. napjától 2009. szeptember 30. napjáig az egész ingatlan használata után 5.544.000 forint összegű használati díj és a középarányos időponttól kezdődő késedelmi kamatainak megfizetésére.

Kérte, hogy a bíróság az ingatlan ? tulajdoni hányadára állapítsa meg törvényes öröklés jogcímén a tulajdonjogát, és rendelje el tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a felperes keresetének elutasítását kérték. Vitatták, hogy a felperes jogelődje a szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban volt,

- vitatták a szerződés jóerkölcsbe ütközését,
- állították, hogy az életjáradéki szerződés szerencse jellege folytán nem lehet értékaránytalan
- és vitatták a felperes jogelődje tévedésének fennállását.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes édesanyja, mint jogosult és az I. és II. rendű alperes, mint kötelezett között **B.-n**, 2007. április 13. napján létrejött életjáradéki szerződés érvénytelen.

Megállapította, hogy a felperes törvényes öröklés jogcímén megszerezte az ingatlan ? tulajdoni hányadát és megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának törvényes öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, valamint az alperesek széljegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének törlése végett.

Egyetemlegesen kötelezte az alpereseket 5.544.000 forint tőke és annak 2008. július 1. napjától esedékes késedelmi kamatának megfizetésére, valamint arra, hogy az ingatlant 8 napon belül ingóságaiktól kiürítve bocsássák a felperes birtokába.

Kötelezte az alpereseket a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tülésére.

Kötelezte az alpereseket a le nem rótt kereseti illeték és az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére, valamint a felperes javára perköltség fizetésére.

A szerződés érvénytelenségét két érvénytelenségi ok: a felperesi jogelőd cselekvőképtelen állapotban tett jognyilatkozata, valamint a szerződés jóerkölcsbe ütköző volta miatt állapította meg.

Azt a tényt, hogy a felperesi jogelődnek a szerződés megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott, az alperesek és a szerződést ellenjegyző ügyvéd ellen folyamatban volt büntetőeljárásban és a felperesi jogelőd gondnokság alá helyezése iránt indult perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények, tanúvallomások, - közöttük a felperesi jogelőd kezelőorvosának tanúvallomása - valamint a felperesi jogelőd kezelése során keletkezett orvosi iratok, továbbá e perben kirendelt Egészségügyi Tudományos Tanács Egészségügyi Területen Működő Igazságügyi Szakértői Testülete által adott orvosszakértői vélemény alapján állapította meg.

A felperesi jogelőd gondnokság alá helyezése iránt folyamatban volt perben beszerzett, dr. **B.B.** igazságügyi pszichiáter szakértő által 2007. április 13. napján készített szakértői vélemény szerint a felperesi jogelőd szélsőséges hangulati ingadozással jellemzett elmebetegségben szenvedett, amelyhez ér eredetű agyi károsodás következtében kezdődő szellemi hanyatlás társult. Ezen betegségek következtében a szakértői vélemény elkészítésének időpontjában a felperesi jogelőd ügyeinek viteléhez szükséges belátási képessége tartósan, teljes mértékben hiányzott, ezért a szakértő véleménye szerint a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezése indokolt volt.

Az elsőfokú eljárás során ismételten kirendelt dr. **B.B.** igazságügyi pszichiáter szakértő a 2009. október 22-én kelt szakértői véleményében - a korábbi szakértői véleményével szemben - azt állapította meg, hogy a felperesi jogelőd az életjáradéki szerződés megkötésekor bipolárisnak nevezhető zavarban szenvedett, amelyben döntően előtérben állt a hangulati nyomottság, kisebb részben pedig a hangulati emelkedettség. A szakértői vélemény megállapítása szerint a felperesi jogelődnek a szerződéskötéskor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége

tartósan, nagymértékben csökkent lehetett, de az teljes mértékben kizárható, hogy teljesen hiányzott volna.

Ezt a szakértői véleményt dr. **B.B.** igazságügyi szakértő személyes meghallgatása során is fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság ezen szakértői véleménnyel szemben az Egészségügyi Tudományos Tanácsnak az egyéb szakértői véleményekkel és tanúvallomásokkal egyező szakértői véleményét elfogadva állapította meg, hogy az örökhagyó az életjáradéki szerződés létrejöttkor az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett, képtelen volt felmérni, hogy a szerződéskötés valójában mit jelent, az milyen következményekkel jár, így megállapította, hogy az érvénytelenség e semmisségi ok alapján fennáll.

A Ptk. 17. § (3) bekezdésére utalással kifejtette azt is, hogy a szerződés tartalmából és körülményeiből nem lehet arra következtetni, hogy a szerződéskötés a felperesi jogelőd cselekvőképessége esetében is indokolt lett volna.

Ebben a körben arra hivatkozott, hogy a felperesi jogelőd házastársa halálát követően teljes irányításra szorult, hivatalos ügyeit nem tudta önállóan intézni, segítséget igényelt az önmagáról való gondoskodásban is, ezért természetbeni ellátásra volt szüksége. Olyan összegű nyugdíjjal rendelkezett, amelyből megélhetését megfelelően tudta fedezni, ezért a természetbeni ellátásra rászoruló felperesi jogelődnek nem állt érdekében olyan tartalmú életjáradéki szerződés megkötése, amely alapján az ingatlanhányad értékéhez viszonyítva is igen alacsony értékű készpénzhez jut. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adott tartalmú életjáradéki szerződés megkötése a felperesi jogelőd cselekvőképessége esetében sem lett volna indokolt.

Megállapította az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét azon az alapon is, hogy az nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

Jóerkölcsbe ütközőnek tekintette azt a körülményt, hogy az alperesek az ingatlanba történő beköltözésüket követően mindössze hét nappal kötötték meg a szerződést úgy, hogy a felperesi jogelőd kiszolgáltatott, szorult helyzetével tisztában voltak, és tudniuk kellett azt is, hogy a felperesi jogelődnek ténylegesen természetbeni ellátásra van szüksége. Ebben a körben értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy ha nem is kellett feltétlenül észlelniük az alpereseknek a felperesi jogelőd beszámítási képességének hiányát, de zavartságát, leépült állapotát mindenképpen tapasztalniuk kellett. Figyelembe véve azt is, hogy a havi járadék olyan alacsony összegű volt, hogy 33 évi szolgáltatás kellett volna ahhoz, hogy a kifizetett járadék összege az ingatlanhányad haszonélvezettel terhelt értékét elérje, arra a következtetésre jutott, hogy az életjáradéki szerződés olyan jogügylet volt, amely az általánosan elfogadott normákat nyilvánvalóan sértette.

A feltűnően nagy értékkülönbségre és a tévedésre alapított érvénytelenségi okokat az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak.

Az életjáradéki szerződés érvénytelensége folytán megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan felperesi jogelőd tulajdonában álló ? tulajdoni hányada a felperesi jogelőd hagyatékába tartozik, így azt a Ptk. 607. § (1) bekezdés alapján a felperes törvényes öröklés jogcímén megszerezte. Erre hivatkozással rendelkezett az alperesek széljegyzett tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törléséről és a felperes tulajdonjogának törvényes öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés érvénytelensége folytán az alpereseknek nincs jogalapja az ingatlan birtoklására, ezért annak kiürítésére és a felperes birtokába bocsátására kötelezte az alpereseket.

A Ptk. 99. és 157. §-okra hivatkozással kötelezte az alpereseket az egész ingatlan használata után a 2007. április 13. és 2009. szeptember 30. napja

közötti időtartamra a szakértői véleményben megállapított összegű használati díj késedelmi kamatokkal történő megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérték.

Vitatták az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a szerződés a felperesi jogelőd cselekvőképtelen állapotban tett jognyilatkozata miatt semmis. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítéletének az a megállapítása, hogy a felperesi jogelőd a szerződéskötéskor az életvezetéséhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett és az alpereseknek a felperesi jogelőd kóros elmeállapotát fel kellett ismerniük, ellentétes a büntetőügyben hozott ítélet azon megállapításával, hogy nem volt szükségszerű a felperesi jogelőd szerződéskori elmeállapotának felismerése.

Hivatkoztak arra is, hogy dr. **B.B.** igazságügyi elmeorvos szakértő szakvéleménye szerint is beszámítható állapotban volt a felperesi jogelőd a szerződés kötésekor, ezért az alperesektől, mint laikusoktól sem volt elvárható annak felismerése, hogy nem volt beszámítható állapotban a felperesi jogelőd.

Fenntartották azt az álláspontjukat is, hogy a felperesi jogelőd egyedül élt, a felperesre iszákos, alkoholistá életmódja miatt nem támaszkodhatott, ezért szüksége volt gondoskodásra. Állították azt is, hogy a felperesi jogelőd a szerződést rokon befolyásolásra támadta meg, mert ha a szerződéskötés során hiányzott a belátási képessége, akkor a szerződést megtámadó nyilatkozata sem lehet érvényes.

Vitatták azt is, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközött. Ebben a körben arra hivatkoztak, hogy a felperesi jogelőd kifejezett akarata volt, hogy ne tartási, hanem életjáradéki szerződést kössenek. Ennek ellenére az életjáradék fizetése mellett természetben is gondozták a felperesi jogelődöt, és - ha módjuk lett volna rá - a természetbeni tartást a szerződéskötés után is teljesítették volna. Ebben nem a felperesi jogelőd, hanem hozzátartozói akadályozták meg az alpereseket.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a felek előadása, a kihallgatott tanúk vallomása, az okirati bizonyítékok és a rendelkezésre álló, több eljárásban szerzett szakértői vélemények egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelő értékelése alapján megalapozottan állapította meg a tényállást. Az ítélet tábla a per fő tárgyát érintő érdemi döntéssel, annak ténybeli és jogi indokaival egyetért.

A rendelkezésre álló bizonyítékok helyes mérlegelésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi jogelőd szerződéskötésére irányuló jognyilatkozatának megtételekor olyan állapotban volt, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott, ezért jognyilatkozata az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 17. § (2) bekezdése alapján semmis.

Ezzel összefüggésben kiemeli az ítélet tábla, hogy több - gyámhivatali eljárásban, büntető eljárásban és polgári peres eljárásban szerzett - szakértői vélemény állapította meg egybehangzóan, hogy a felperesi jogelődnek a szerződés megkötésekor hiányzott a belátási képessége. A bizonyítékok mérlegelése során helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor figyelmen kívül hagyta dr. **B.B.** igazságügyi pszichiáter szakértő 25. sorszám alatti orvosszakértői véleményét. A

szakértő ugyanis a felperesi jogelőd gondnokság alá helyezése iránt folyamatban volt perben a jelen perben adott szakvéleményével ellentétes tartalmú szakértői véleményt adott, és a szakvéleményei közötti ellentmondást személyes meghallgatása során sem oldotta fel. Az ezen ellentmondás következtében kirendelt Egészségügyi Tudományos Tanács orvosszakértői véleménye pedig teljesen egyértelműen és határozottan állapítja meg azt, hogy a felperesi jogelődnek a szerződés megkötésekor tartósan és teljes mértékben hiányzott a belátási képessége.

Ezt a szakértői megállapítást alátámasztják a perben beszerzett egyéb bizonyítékok is, így különösen a felperesi jogelőd kezelőorvosa, dr. **T.G.** főorvos által 2007. november 6. napján kiállított ambuláns lap (33/P/1), valamint a kezelőorvos tanúvallomása (33. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal). Ez a tanúvallomás egyértelműen rögzíti, hogy a felperesi jogelőd már házastársának 2006. évben bekövetkezett halálát megelőzően is elszigetelten élt, nem voltak külső kapcsolatai, sem a kertbe, sem az utcára nem ment ki szívesen, még a közlekedésben is támogatásra szorult, a hivatalos ügyeket egyáltalán nem intézte, még a napi bevásárlásokban sem vett részt. Ezek az egyéb bizonyítékok is teljes mértékben alátámasztják azt a szakértői véleményt, hogy a felperesi jogelődnek a szerződés megkötéséhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott.

Alaptalan az alperesek azon fellebbezési érvelése is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellentétes az alperesek ellen folyamatban volt büntetőeljárásban hozott ítélet azon megállapításával, hogy nem volt szükség szerű, hogy az alperesek a felperesi jogelőd szerződéskötéskori elmeállapotát felismerjék.

A Pp. 4. § (1) bekezdés rendelkezése szerint a bíróságot határozatának meghozatalában más hatóság döntése, illetve az azokban megállapított tényállás nem köti. Nincs ezért akadálya annak, hogy a per során felmerült valamennyi bizonyíték figyelembevételével a polgári perben hozott ítélet a büntetőbíróság ítéletétől eltérő tényállást állapítson meg.

A büntetőeljárás csalás büntette miatt folyt, ezen bűncselekmény tényállási eleme, a bűncselekmény elkövetése megállapításának feltétele az, hogy az elkövető a sértett kóros elmeállapotát felismerje. Ezzel szemben a Ptk. 17. § (2) bekezdésében rögzített jognyilatkozat semmissége megállapításának nem feltétele, hogy a jognyilatkozatot tevő személy belátási képességének hiányát a vele szerződő fél is felismerje.

Ebben a körben azért sem alapos az alperesek fellebbezése, mert az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal szemben nem is állapította meg azt, hogy az alperesek felismerték a felperes édesanyja kóros elmeállapotát. Az ítélet indokolása (9. oldal) csupán a belátási képesség hiányát rögzíti, míg a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítása során is csak azt állapítja meg, hogy a felperesi jogelőd beszámítási képességének hiányát nem kellett feltétlenül észlelniük, de zavartságát, leépült állapotát tapasztalniuk kellett.

Alaptalan az alperesek azon fellebbezési hivatkozása is, hogy a felperesi jogelőd jognyilatkozata - a Ptk. 17. § (3) bekezdés alapján - nem lehet semmis a felperesi jogelőd cselekvőképtelensége miatt, mert tartalmából és körülményeiből arra lehet következtetni, hogy a jognyilatkozat a fél cselekvőképessége esetében is indokolt lett volna. Önmagában az, hogy a felperesi jogelődnek támaszra és gondoskodásra volt szüksége, nem teszi indokolttá néhány napos ismeretséget követően a számára egyértelműen előnytelen szerződés megkötését. Az elsőfokú bíróságnak az ebben a körben kifejtett indokaival az ítéletábra teljes mértékben egyetért.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdésben szabályozott érvénytelenségi ok is fennáll: a szerződés jóerkölcsbe ütközik.

Alaptalan és a perben rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétes az az alperesi hivatkozás, hogy a felperesi jogelőd kérésére történt a tartási

szerződés helyett életjáradéki szerződés kötése annak ellenére, hogy a felperesi jogelődnek ténylegesen természetbeni tartásra volt szüksége.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben a szerződést ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásában (29. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal) úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes eltartási szerződés kötése céljából kereste fel, de az ügyvéd tanácsolta tartási szerződés helyett életjáradéki szerződés kötését, mert tapasztalata szerint az kevesebb bonyodalommal jár.

Azon alperesi állításnak, hogy a szerződés megkötését követően természetben is gondozták a felperesi jogelődöt, a jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége, mert az életjáradéki szerződés szerint ilyen kötelezettség az alpereseket nem terhelte. A szerződés 7. pontjában rögzített „gondoskodás” konkrét tartalommal nincs kitöltve, így az nem is lenne kikényszeríthető.

Ezen indokok alapján a szerződés érvénytelenségének megállapítása körében az elsőfokú bíróság döntése és annak indokolása is helyes.

A felperes keresete alapján (13. szám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan ? tulajdoni hányadát a felperes jogelődjének halála folytán törvényes öröklés jogcímén megszerezte és elrendelte a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is.

Észlelte az ítélőtábla, hogy dr. **M.J.** budapesti közjegyző a **ügyszámú** hagyatékátadó végzésével a perbeli ingatlan ? tulajdoni hányadát - egyéb hagyatéki vagyontárgyak mellett - törvényes öröklés jogcímén teljes hatállyal átadta a felperesnek, és megkereste a földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése végett is.

A felperes tulajdonjogának törvényes öröklés jogcímén történő megszerzését tehát a közjegyző már jogerős végzéssel megállapította, rendelkezett a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről is. Ezért az erre irányuló keresetet az ítélőtábla elutasította, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló földhivatali megkeresést pedig mellőzte.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban a felperest képviselő eseti gondnok munkadíját a 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 141. § (3) és (4) bekezdése alapján a gyámhivatal határozza meg. A felek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. április 24.

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

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szirmai Nikoletta
bírószági ügyintéző