

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Simala Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Simala Zoltán ügyvéd) által képviselt felperes neve felperesnek, a dr. Tóth Péter ügyvéd (Wiszkidenszky és Tóth Ügyvédi Iroda) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amely perbe a Dr. Horváth Béla Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Béla ügyvéd) által képviselt **I. rendű felperesi beavatkozó neve** (fél címe 2) I. rendű, továbbá **II. rendű felperesi beavatkozó neve** (fél címe 1) II. rendű beavatkozó a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2014. június 10. napján meghozott 21.P.24.858/2009/50. számú ítélete ellen a felperes részéről 52. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 635.000 (Hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget, a le nem rótt 1.600.000 (Egymillió-hatszázézer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes jogelődje **H.L.**, néhai **T.I.D.-nével** - továbbiakban örökhagyó - élettársi kapcsolatban élt. A **b.-i V.** utca 4-6. IV. emelet 2/A. szám alatt fekvő társasházi ingatlan és a közös tulajdonból a hozzá tartozó 272/10000 illetőség örökhagyó 1/1 arányú tulajdonjogát képezte, a tulajdonjogot a földhivatal vétel jogcímén 1992. július 13-án jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Ez az ingatlan képezte egyben **H.L.** felperesi jogelőd állandó lakóhelyét is.

2006. évben örökhagyóban megfogalmazódott az elhatározás, hogy alperessel életjáradéki szerződést kíván kötni. Alperes megbízásából dr. **B.Gy.** igazságügyi ideg- és elmeszakértő 2006. június 19-én történt vizsgálat nyomán 2006. június 19-én kelt szakvéleményében megállapította, hogy az 1918. évben született örökhagyó nem gyengeelméjű, nem szenved elbutulásban, elmebetegségben, tudatzavarban. Érdeklődése korának megfelelően beszűkült, de ez nem befolyásolja a számára fontos információk megszerzését, ezek közötti eligazodást, mérlegelési és döntési folyamatait. Megállapította, hogy örökhagyó ügyei önálló viteléhez szükséges belátási képessége megtartott, szerződéskötésre alkalmas.

Ezt követően örökhagyót 2006. szeptember 6-tól 2006. szeptember 12-ig az **O.** Osztályán kezelték. A zárójelentésben rögzítették, hogy a beteg fulladást panaszolt, amit objektívizálni nem sikerült. A beteg kiabált, térben orientált, időben részlegesen dezorientált. A gyógykezelés hatására a beteg tudata

feltisztult, magatartása adekváttá vált, a kontroll laborleletei alapján ionstátusza rendeződött. Jó általános állapotban az otthonába bocsátották.

2006. szeptember 18-tól 2006. október 4-ig az örökhagyót az **O.** Osztályán kezelték dementiához társuló megbetegedések kórismével. A kórházi kezelés során az örökhagyó állapota javult, a zárójelentés epikrízisében rögzítették, hogy jelenleg adekvát, rendezett. A kórháznak a belgyógyászati osztályára helyezték át, ott 2006. október 27-éig kezelték. A zárójelentés epikrízise szerint 2006. szeptember 17-én kezdődő deliráns állapotát a **N.** Intézetben rendezték, antibiotikum adása ellenére nem javuló hypertóniája miatt szállították a belgyógyászati osztályra, ahol állapota normalizálódott, ezt követően otthonába bocsátották.

2006. október 27. napján örökhagyó az **O.** Központból taxival az alperes székhelyére utazott, majd a felek ezen a napon életjáradéki szerződést írtak alá. A szerződéssel örökhagyó a tulajdonát képező **b.-i V.** utca 4-6. IV. emelet 2/A. szám alatti lakásának tulajdonjogát és a közös tulajdonból hozzá tartozó 272/10000 eszmei illetőséget életjáradék fejében átruházta az alperesre. A szerződésben az alperes vállalta, hogy az örökhagyónak havonta 90.346 forint nettó életjáradékot fizet, ezen felül előre fizeti a lakás biztosítási díját, és a közös költséget minden hónap 3. napjáig banki átutalással az örökhagyónak a **B.** Nyrt.-nél vezetett számlájára. Megállapodtak abban, hogy az életjáradék összege évente a KSH inflációs rátájának mértékével emelkedik. Az alperes vállalta továbbá, hogy az örökhagyónak 4.981.520 forintot egy összegben megfizet, amelyet az örökhagyó egyszer jogosult igénybe venni. A szerződés értelmében az örökhagyó temetésének a költsége a havi járadék összegében benne foglaltatik, a lakás közüzemi költségeit az eltartott viseli, jogosult az ingatlant háborítatlanul használni. A szerződésben az örökhagyó hozzájárult, hogy az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Hozzájárult, hogy az örökhagyó javára az életjáradéki jog, továbbá a holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az okiratot **N.-né dr. B.S.** ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte. A **B.** Földhivatal a **b.-i V.** utca 4-6. IV. emelet 2/A. szám alatti ingatlanról örökhagyó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból 2006. október 31-én törölte, és az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát életjáradék jogcímén, továbbá örökhagyó javára életjáradéki jogot, és a holtig tartó haszonélvezeti jogot bejegyezte.

2007. január 4-én örökhagyó özvegy családi állapotban, leszármazók hátrahagyása nélkül elhunyt. Az eljáró közjegyző **ügyszámú** hagyatékátadó végzéssel az egyesített hagyatéki ügyben az örökhagyó hagyatékát, mely a **B.-**nél vezetett folyószámán lévő 4.637.571 forintból és a **b.-i V.** utcai ingatlanban fellelhető ingóságokból állt, törvényes öröklés jogcímén a felperesnek adta át.

H.L. felperesi jogelőd 2007. május 9. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy örökhagyó és az alperes 2006. október 27-én kötött életjáradéki szerződése semmis, az örökhagyónak ugyanis az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége a szerződéskötéskor teljesen hiányzott. Állítása szerint örökhagyóval 1961. év óta élettársi kapcsolatban éltek. Előadta, hogy a szerződéssel érintett ingatlan tekintetében tulajdoni igénye van élettársi vagyonszerzés címén, de erre vonatkozóan kizárólag „jogfenntartással élt”. A perbeli jogutódlás folytán a felperes neve felperes a szerződés érvénytelenségének megállapításán túl azt is kérte, hogy a bíróság a **b.-i** ingatlan tekintetében alperes tulajdonjogát, valamint az örökhagyó életjáradéki és holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, és a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát törvényes öröklés jogcímén jegyezze be. Érvénytelenség okaként kizárólag a Ptk. 17. §-ra hivatkozott.

Az I-II. rendű felperesi beavatkozó a keresetnek való helyt adást, alperes perköltségben marasztalását kérte. Előadták, hogy az örökhagyó ügyei viteléhez

szükséges belátási képessége teljes mértékben hiányzott, mivel súlyos, jódhiányos megbetegedésben szenvedett.

Az alperes a kereset elutasítását indítványozta. Vitatta, hogy az örökhagyó 2006. október 27-én kelt életjáradéki szerződés megkötésekor nem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Utalt arra, hogy az életjáradéki szerződés megkötésére orvosszakértői vélemény beszerzését követően a **b.-i Sz.** utca 1. számú ingatlanban, az alperesi székhelyen került sor **N.-né dr. B.S.** ügyvéd és felperesi beavatkozó jelenlétében.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 413.749 forint perköltséget. Kötelezte az I-II. rendű felperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.800 forint perköltséget, amelyből 10.800 forint áfa. A le nem rótt 390.900 forint eljárási illetékről akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli. A keresetet a Ptk. 591. §, 586. §, 587. § és a Ptk. 17. § alapján bírálta el. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy örökhagyó 2006. évben általános érzelmeszedésben, tudóasztmában, magas vérnyomásban, agyi érelkeményedésben, agysorvadásban, pangásos szívelégtelenségben, pajzsmirigy alul működésben, csontritkulásban, általános gerincelfajulásban, ér eredetű agybántalomban szenvedett, és 2006 őszén a kórházi kezelésére az agysorvadás talaján kialakult szellemi hanyatlás és az ehhez társuló só- és vízháztartási zavar következtében kialakult átmeneti zavartsági állapot miatt került sor. 2006. október 27-én az életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában az örökhagyó már a zavartság állapotában nem szenvedett, a kórházból az otthonába saját kérésének megfelelően nyugtatószerek kezelés mellett bocsátották el. Az életjáradéki szerződés megkötésének időpontjában az örökhagyó a szerződéskötéshez szükséges minimális belátási képességgel rendelkezett. Az örökhagyó enyhe szellemi hanyatlása az ügyei viteléhez szükséges belátási képességét enyhe, közepes mértékben korlátozhatta. A szerződéskötés napján a só- és vízháztartása egyensúlyban volt, állapota enyhe fokban korlátozta, vagy csökkenthette a belátási képességét, ez azonban még azt sem indokolta, hogy cselekvőképességet érintő gondnokság alá helyezték. Mivel a perben nem nyert bizonyítást az, hogy az örökhagyó az életjáradéki szerződés megkötésekor nem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel, a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen felperes terjesztett elő fellebbezést. Ebben elsődlegesen azt kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és a keresetnek adjon helyt. Másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését, újabb határozat meghozatalára utasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor az örökhagyó ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett. Az agysorvadás és a kiszáradásos betegség nem pillanatnyi állapot, az évekig fennállt, folyamatosan rosszabbodott a betegnél. Állandó jelleggel nyugtatószereket, állapotjavító gyógyszereket kellett szednie. A szerződéskötés napja, azaz 2006. október 27. előtt az örökhagyó több hónapig kórházi kezelés alatt állt betegsége miatt. 2006. október 27-én elbocsátották saját kérésére a kórházból. Ekkor a mentális leépülés mellett fizikailag is gondozásra szoruló 89 éves, pelenkás, tolókcosis betegről volt szó, akit aznap bocsátottak el a kórházból, nyugtatószerek kezelés mellett, nem gyógyulás miatt, hanem saját kérésére, ahonnan az alperes munkatársa szállította taxival a kórházba. Ott aláírt egy 22 oldalas angol-magyar nyelvű szerződést. Annak tartalmáról az alperes az örökhagyót nem világosította fel, nem tájékoztatta. Az örökhagyó elmeállapotát alperes saját szakértőjével vizsgáltatta meg, azonban a vizsgálat nem alapozhatja meg a szerződés megkötéskor fennálló mentális állapotot. Négy hónap alatt ugyanis az örökhagyó állapota rosszabbodhatott, zavart időszakában belátási képessége pedig hiányzott.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a fellebbezési eljárással felmerült költségek megfizetése mellett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyes következtetést vont le. Utalt dr. **B.Gy.** szakértői véleményére, dr. **M.D.S.** tanú vallomására, **N.-né dr. B.S.** tanú vallomására és a perben beszerezett igazságügyi orvosszakértői véleményre. Álláspontja szerint a fenti bizonyítékokat az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte, ez örökhatályú belátási képességét egyértelműen bizonyította.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezése érdemben helyes, indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla nem ért egyet.

Az elsőfokú bíróság a perben széles körű bizonyítást folytatott le. A bizonyítás tárgyát kizárólag az képezte, hogy örökhatályú 2006. október 27. napján a szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkezett-e. Ennek eldöntésére irányult valamennyi tanú meghallgatása, az igazságügyi orvosszakértő perbe történő bevezetése, majd az ekként lefolytatott bizonyítási eljárás eredményének mérlegelése is, végül a keresetet elutasító érdemi döntés is ebben a kérdésben foglalt állást. A bizonyítékok értékelése azonban azért szükségtelen - ekként felperes fellebbezési érvelése is azért irreleváns -, mert a felperesnek, mint **H.L.** jogutódjának a kereset előterjesztésére anyagi jogosultsága nincsen.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A Kúria 2/2010. (VI. 28.) PK véleményének 10. a) pontja szerint érvénytelenség megállapítását a szerződő feleken kívül az kérheti, akinek ehhez jogi érdekeltsége fűződik. Az, hogy a felperest jogi érdekeltsége feljogosítja-e a per megindítására, azaz perbeli legitimációval rendelkezik-e, az ügy érdemére tartozó kérdés, ezt a bíróságnak minden esetben hivatalból vizsgálnia kell.

2007. május 9. napján a keresetlevelet örökhatályú élettársa, **H.L.** terjesztette elő. Ebben azt kérte, hogy a bíróság örökhatályú és alperes között létrejött életjáradéki szerződés érvénytelenségét állapítsa meg. Keresete jogalapjául a Ptk. 17. § (2) bekezdését jelölte meg. Megjegyezte, hogy az ingatlanok egyébként ő az ? arányú ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa élettársi vagyonszerzés jogcímén, ezért az ingatlan tekintetében tulajdoni igénye is van, erre azonban csak jogfenntartó nyilatkozatot tett, keresetet nem terjesztett elő. **H.L.** 2007. június 7. napján bekövetkezett halála okán az eljárás félbeszakadt, a felperes neve 2009. augusztus 12. napján, mint a felperes törvényes örököse lépett perbe. 2009. október 9. napján érkezett beadványában a keresetet jogelődje által előterjesztett tartalommal tartotta fenn, a szerződés érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 17. § (2) bekezdésére hivatkozással kérte. A megállapítására irányuló petitum mellett az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását is indítványozta. Ekként alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjogát a **b.-i** ingatlanra vonatkozóan az ingatlanügyi hatóság a bíróság megkeresése eredményeképp törölje, majd felperes tulajdonjogát törvényes öröklés jogcímén jegyezze be. A **ügyszámú** tárgyalási jegyzőkönyvben felperesi jogi képviselő megerősítette, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását kizárólag örökhatályú belátási képességének hiányára alapozva kéri.

Felperesnek, majd perbeli jogutódjának azonban ezen kereset előterjesztésére anyagi jogosultsága nincsen, mert **H.L.** élettársaként **T.I.D.-nének** nem törvényes örököse. Ezen az alapon jogi érdeke az érvénytelenség megállapításához nem fűződik, hiszen a szerződés érvénytelensége esetére törvényes öröklés alapján dologi igényt nem támaszthat. Felperes ezt meghaladóan nem adott elő olyan

védendő jogi érdeket, amely miatt - mint harmadik személy - alperes és örökhagyó közötti szerződés érvénytelenségének megállapítását alappal kérhetné.

Felperesi jogelőd az eredeti keresetlevélben hivatkozott egyéb tényállási elemeken alapuló tulajdoni igényére is. Erre azonban keresetet nem alapított, jogfenntartó nyilatkozatának a per eldöntése szempontjából relevanciája nincsen, mert az ítéletben foglalt döntésnek a Pp. 213. § (1) bekezdése alapján a kereseti kérelemre, a viszontkeresetre, illetve a beszámítási kifogással érvényesített igényekre kell kiterjednie.

Ugyan a rendelkezésre álló **ügyszámú** hagyatékátadó végzés alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes neve nemcsak **H.L.**, hanem **T.I.D.-né** törvényes örököse is, a felperes neve azonban keresetét kizárólag **H.L.** jogutódjaként a Pp. 61. § (1) bekezdése alapján perbe lépve érvényesítette, **T.I.D.-né** - avagy jogutódjai - részéről erre való hivatkozással perindítás nem történt.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéleti döntését a fent kifejtett eltérő jogi indokok alapján a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján pervesztes felperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésben meghatározott mértékű ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte azzal, hogy a felperes az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján illetékmentes, ezért a fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2015. május 12.

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

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. . Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelélül:
Szirmai Nikoletta
bírósági ügyintéző