

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kocsisné dr. László Ildikó ügyvéd (**cím**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Horváth G. András ügyvéd (Dr. Horváth G. András Ügyvédi Iroda, **cím**) 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 2016. október 4. napján meghozott 28.P.20.802/2012/73. számú ítélete ellen a felperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett és 76. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes által fizetendő perköltség összegét 711.200 (Hétszáztizenegyezer-kétszáz) forintra leszállítja, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 190.500 (Százkilencvenezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget. A le nem rótt 960.000 (Kilencszázhatvanezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes és II. rendű alperes néhai **K.I.-né** gyermekei. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes lánya, **K.I.-né** unokája. A **b.-i** ... helyrajzi szám alatt felvett természetben **b.-i K.** út 34. szám alatt fekvő, földhasználati joggal terhelt ingatlan a ... tulajdonában állt, az azon álló .../A önálló helyrajzi számon nyilvántartott felépítmény **K.I.** 1/1 arányú tulajdonát képezte. **K.I.** 1988. évi halálát követően a hagyatéki eljárás során az eljáró közjegyző a .../1988/4. számú hagyatékátadó végzéssel - a létrejött osztályos egyezségekre tekintettel - öröklés jogcímén a **b.-i** .../A helyrajzi szám alatt felvett ingatlannak fele részét az örökhagyó gyermekeinek 1/3-1/3-1/3 arányban adta át. Megállapította, hogy az ingatlan fennmaradó ? tulajdoni hányadát házastársi vagyonközösség címén özvegy **K.I.-né** szerezte meg. **K.I.-né** ? tulajdoni illetőségét a földhivatal a 2005. június 28. napján érkezett kijavítás iránti kérelme alapján házastársi vagyonközösség jogcímén jegyezte be.

K.I.-nét 1970-ben személyiségzavar kórismével kezelték, ezt követően 2004-ben átmeneti beszédzavar és jobb felső végtagi zsibbadás miatt idegosztályon vizsgálták. Koponya CT vizsgálat az agy állományában eltérést nem mutatott, enyhe agyi sorvadást vélelmeztek. Idegrendszeri vizsgálata jobb felső végtagjában enyhe bénulást és enyhe beszédzavart írt le.

2005. augusztus 26. napján **K.I.-né** életjáradéki szerződést kötött az I. rendű alperessel. A szerződés 1. pontja szerint **K.I.-né** ? arányban tulajdonosa, továbbá 1/1 arányban holtig tartó haszonélvezője a **b.-i .../A** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** út 34. szám alatt található 93 m² alapterületű, lakóház megnevezésű ingatlannak, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem széljegy alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A szerződés 2. pontja alapján az 1. pontban megjelölt ingatlanrész tulajdoni hányadát 1/1 részben - a teljes ingatlanból ? arányban - holtig tartó haszonélvezeti jogának és életjáradéki jogának fenntartásával a szerződés aláírásával a kötelezettre, I. rendű alperesre ruházta át. Az életjáradék összegét havi 30.000 forintban határozták meg.

A **b.-i .../A** helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/6 tulajdoni illetőségét felperes **K.I.-tól** 2006. évben tartás címén szerezte meg. A felépítménynek 2/6 tulajdoni illetőségével felperes, 3/6 tulajdoni hányadával I. rendű alperes, további 1/6 tulajdoni hányadával II. rendű alperes rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a **b.-i ...** helyrajzi szám alatt felvett telek 2/3 tulajdoni hányada felperest, 1/3 tulajdoni illetősége II. rendű alperest illeti meg.

K.I.-né 2010. december 22. napján hunyt el.

Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy I. rendű alperes és **K.I.-né** között létrejött életjáradéki szerződés semmis, ezért a bíróság állítsa helyre az eredeti állapotot. Ezt akként kérte, hogy az örökhagyó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza, az életjáradéki szerződéssel érintett tulajdoni hányad erejéig, ennek tűrésére kérte I. és II. rendű alperes kötelezését. Arra az esetre, ha a bíróság a törvényes öröklés jogcímén kívánja rendezni a felperes kereseti kérelmét, akkor a felperes és a II. rendű alperes tulajdonjogát törvényes öröklés rendje szerint kérte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Keresetét elsődlegesen azzal indokolta, hogy az életjáradéki szerződés jogszabályba ütközik, mivel azt a telekingatlanra kötötték a felek, amely állami tulajdon, az állami tulajdont pedig nem ruházhatta volna át a néhai **K.I.-né**. Másodlagosan azt állította, hogy **K.I.-né** a szerződés aláírásakor cselekvőképtelen állapotban volt, mivel a 70-es években pszichopátia betegséggel kezelték, 2004-ben agyi történései miatt újabb idegi kezelésben részesült. Harmadlagosan azt állította, hogy jóerkölcsbe ütközik a szerződés, mivel eredményeképpen néhai **K.I.-né** törvényes örökösei kiszorultak a hagyatékából, míg az I. rendű alperes viszonylag csekély összegű életjáradék megfizetése ellenében megszerezte az ingatlan tulajdonjogát.

Alperesek a kereset elutasítását kérték. Kérték a felperes perköltségben való marasztalását. Állításuk szerint az életjáradéki szerződést a felépítményre kötötték meg, ezen ingatlan ? illetőségének pedig **K.I.-né**

volt a tulajdonosa. Állították, hogy a szerződés aláírásakor **K.I.-né** az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkezett. A szerződés megkötése az ő érdekében állott, mivel 2005-ben feladta takarítói munkáját. Vitatták, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközött.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű alpereseknek 762.000 forint perköltséget. A peres eljárás 720.000 forintos illetékéről és az 52.000 forint perköltségről akként rendelkezett, hogy azt a ... viseli. A kereset elbírálásánál az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 17. § (1), (2), (3) bekezdését, 200. § (2) bekezdését, 239/A. § (1) és (2) bekezdését, a Ptk. 591. § (1) és (2) bekezdését hívta fel. Rámutatott, hogy az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kérelem a Ptk. 239/A. § alapján teljesíthető kérelem. Felperes kérte az eredeti állapot helyreállítását, így néhai **K.I.-né** tulajdonjogának visszajegyzését. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy ez nem teljesíthető, mivel nem jogképes személy tulajdonjogának bejegyzése nem kérhető. A felperes vagylagosan kérte az ingatlan törvényes öröklés rendje szerinti átadását. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli szerződéssel érintett ingatlanhányad nem volt a II. rendű alperes néven nyilvántartva, így eredeti állapot helyreállítása címén nem lehet a javára visszajegyeztetni. A felperes keresetében elszámolási igénnyel élt II. rendű alperessel szemben, azonban a 2012. június 14. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az általa indított pernek nem tárgya az elszámolás. Az elsőfokú bíróság ezt a nyilatkozatot úgy értelmezte, hogy a felperes elállt II. rendű alperessel szemben támasztott elszámolási igényétől.

Felperes utóbb azt állította, hogy a közös tulajdon megszüntetését is kérte, mivel 2012. július 22. napján kelt beadványában ingatlanforgalmi szakértő kirendelését indítványozta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a keresettel érvényesített jogot nem érintő bizonyítási indítvány előterjesztése nem pótolja a kereseti kérelmére vonatkozó perbeli nyilatkozatot. A fentiekre tekintettel kizárólag az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kérelmet döntötte el érdemben.

Kifejtett jogi álláspontja szerint a szerződés nem ütközik jogszabályba, mert a felperes csupán állította, de nem bizonyította, hogy az életjáradéki szerződést az állam tulajdonában álló telekingatlanra kötötték a felek. Az életjáradéki szerződés szövegéből megállapítható, hogy az kizárólag a felépítményre vonatkozik. Rámutatott, hogy felperes perbeli legitimációja hiányzik, mivel nem fűződhet érdeke más tulajdonát érintő szerződés semmisségének megállapításához.

Dr. **B.K.** igazságügyi elmeorvos szakértő véleménye alapján megállapította, hogy néhai **K.I.-né** 2005. augusztus 26. napján az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkezett. **K.I.-né** egészségi állapotára vonatkozó további orvosi iratok beszerzését, az őt korábban kezelő orvosok tanúkénti meghallgatását mellőzte, mivel a kirendelt igazságügyi elmeorvos szakértő a rendelkezésre álló adatok alapján is meg tudta állapítani, hogy **K.I.-né** az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkezett. A szakértő az iratok alapján észlelte, hogy a felperes további orvosi iratok beszerzését indítványozza, amennyiben ezt

maga is szükségesnek tartotta volna, úgy azt jelezte volna. A szerződést ellenjegyző dr. **J.R.** ügyvéd vallomásában nem számolt be **K.I.-né** belátási képességének hiányát valószínűsítő körülményről. A bíróság a tanúvallomás bizonyító ereje tekintetében figyelembe vette, hogy a tanú szakmai felelőssége miatt nem tekinthető teljes mértékben érdektelennek, azonban az általa tapasztalt körülmények összhangban vannak a perben feltárt egyéb adatokkal. **K.I.-né** a szerződés aláírását követően még öt évig élt. Ebben az öt évben nem volt folyamatosan cselekvőképtelen állapotban. Háziorvosa, dr. **Sz.T.** nem számolt be ilyen körülményről. Hosszabb cselekvőképtelen állapotára utaló adat megjelent volna az orvosi dokumentációban. Nem volt akadályozva abban, hogy ha a szerződés nem tükrözi a valós akaratát, akkor igényt érvényesítsen. Amennyiben **K.I.-né** valóban cselekvőképtelen állapotban volt a szerződés megkötésekor, úgy belátási képessége visszaszerzésekor maga intézkedett volna a szerződés megszüntetéséről. **K.I.-né** 2005-ig takarítóként dolgozott, ezáltal havi 30.000 forint jövedelemre tett szert. 2005-től nem tudta végezni a munkáját, így 30.000 forint jövedelemkiesése keletkezett. E körülményre tekintettel nyilvánvalóan az érdekét szolgálta a kiesett jövedelem kompenzálása, ezért nyilatkozata még abban az esetben sem érvénytelen, ha cselekvőképtelen állapotában írta alá.

A jóerkölcsbe ütközésre irányuló kereset tekintetében kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az örökhagyó, szabadon rendelkezhet javaival egészen a haláláig. Nincsen olyan megkötés, hogy köteles lenne valamennyi törvényes örökösét hagyatékban részesíteni. Minden életjáradéki szerződés csökkentti az örökhagyó vagyonát, így a hagyaték mértékét is. A jogintézmény lényegéből eredő alapvető gazdasági hatás miatt nem ütközhet jóerkölcsbe a szerződés, mivel ennek megállapítása esetén valamennyi visszterhes életjáradéki szerződés jóerkölcsbe ütközne. Mivel a kereset ekként valamennyi jogcímen alaptalan, azt elutasította. Mivel nem volt olyan kereseti kérelem, amelyre tekintettel az ingatlan forgalmi értéke relevanciával bírna, ezért a felperes ingatlanforgalmi szakértő kirendelése iránti kérelmét mellőzte. A pertárgy értékét 12.000.000 forintban határozta meg, a le nem rótt eljárási illetéket 720.000 forintban, melyet a felperes személyes költségmentességére tekintettel az állam visel, a felmerülő szakértői díjjal együtt. Alperesek perköltségéről a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést. Ebben azt indítványozta, hogy a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a felperes keresetének adjon helyt. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását. Kérte az elsőfokú ítélet által megállapított perköltség mérséklését, mert az túlzott mértékben került megállapításra, nincs arányban az elvégzett munkával.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem folytatta le teljeskörűen a bizonyítást, a lefolytatott bizonyítás alapján a bizonyítékok mérlegelését követően azokból nem okszerű következtetést vont le, döntése ekként nem megalapozott.

Fellebbezése részletes indokai között előadta, hogy ... helyrajzi számú és a .../A helyrajzi számú ingatlan természetben az **b.-i K.** út 34. szám alatt található. A .../A helyrajzi számú ingatlan **K.I.** tulajdonát képezte, amelyet 1954-ben bányászlakás építési akcióban a ... tulajdonát képező ingyenes használatba adott telken épített. Tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban került bejegyzésre a .../A helyrajzi számú ingatlanon, a ... helyrajzi számú ingatlanon földhasználati jogot szerzett. A telek a ... tulajdonát képezte, a vagyonkezelői jogot a ... gyakorolta. **K.I.** 1988. július 23-án hunyt el végrendelet hátrahagyása nélkül, így a törvényes öröklés rendje érvényesült. A közjegyző .../1988/4. számú hagyatékátadó végzéssel a .../A helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén 1/3-1/3-1/3 arányban gyermekei javára adta át, **K.I.-né** özvegyi jogot szerzett. A hagyaték tárgyát a ... helyrajzi számú ingatlan nem képezte.

Ennek kijavítása álláspontja szerint törvénytörő módon történt, ugyanis az akkor hatályos Ptk. 615. § (1) bekezdés szerint az örökhagyó házastársa, bejegyzett élettársa öröklí mindannak a vagyonnak a hasznélvezetét, amelyet egyébként nem ő örökl. **K.I.-né** ? tulajdoni hányaddal nem rendelkezett, legfeljebb 1/3 tulajdoni hányaddal, amelynek megváltása nem történt meg egy éven belül. A ... helyrajzi számú ingatlan ekkor a ... tulajdonában volt. A telek tulajdonjogának megszerzését a 2006. évi CXXII. törvény 30. § (3) bekezdése tette lehetővé. Amennyiben az alperesek állítása igaz lenne, akkor a telek tulajdonjogát is megszerezte volna **K.I.-né** ? tulajdoni hányadban. Kijavítással azonban nem lehet tulajdonjogot szerezni. Mivel **K.I.-né** nem rendelkezett ? tulajdoni hányaddal a házon, az életjáradéki szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdés alapján semmis. A szerződés megkötésekor a ... helyrajzi számú ingatlan még a ... tulajdonában volt, a törvényes örökösök tulajdonába csak 2007. március 1-től került. A szerződés semmis, mert annak 2. pontja egyértelműen akként rendelkezik, hogy .../A helyrajzi számú házaspáros ingatlan 1/1 részben, míg a teljes ingatlan ? arányban volt köteles átadni a jogosult részére. A házaspáros ingatlan soha nem volt 1/1 tulajdoni hányadban az örökhagyó tulajdonában, mert azon öröklés jogcímén 1/6 tulajdoni hányaddal II. rendű alperes, 2/6 tulajdoni hányaddal a felperes rendelkezett.

A ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében a vagyonkezelői jogot a ... gyakorolta, hozzájárulását nem adta a szerződés megkötéséhez, a tulajdonjog átruházáshoz. Az Inyvtv. 26. § (2) bekezdése szerint, ha a bejegyzéshez harmadik személy hozzájárulása szükséges, akkor azt a szerződéshez csatolni kell. Felperes álláspontját támasztja alá, hogy az alperesek a szerződés alapján meg kívánták szerezni a telek ? tulajdoni hányadát. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság azon érvelését, hogy a felperes perbeli legitimációja hiányzik. A ... helyrajzi számú ingatlanon a tulajdonjogot a földhivatal a törvényes öröklés jogcímén 1/3-1/3-1/3 tulajdoni hányadban 2007. március 1-én bejegyezte.

További fellebbezési érvelése szerint **K.I.-né**t kezelték pszichopátia megbetegedéssel, a bekért iratokban megtalálható a határozat, amely alapján megállapították a cselekvőképtelenségét. A beteg fellebbezése ellenére a ... végzésével ezt jóváhagyta. Az intézetből történő távozását követően nem járt pszichiátriai kezelésre, ez nem jelenti azonban azt, hogy meg is gyógyult. A háziorvosi kartonon feltüntetésre került a

személyiségzavar. 2004-ben agyi infarktus megbetegedéssel kevert, szorongásos, depressziós állapotot diagnosztizáltak, emiatt kórházi kezelésben is részesült. Diagnózisa akaratgyengeséget, döntésképtelenséget, egyéb súlyos akarat hiányát takar. A felperes indítványozta, hogy a bíróság szerezzék be az ideggyógyászati katonákat, hallgassa meg a kezelőorvosokat, a pszichiátriai diagnózis felállítására ennek ellenére nem került sor. Sérelmezte, hogy nem tett eleget az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványának a szakértő meghallgatására vonatkozóan sem, holott a kirendelt igazságügyi szakértő hiányolta a pszichiátriai és az ideggyógyászati iratokat. Amennyiben az elsőfokú bíróság eleget tesz a felperes indítványának, abban az esetben ez a szakértői véleményre is kihatással lett volna.

Változatlan álláspontja szerint jóerkölcsebe is ütközik a szerződés, mert a jogelődnek az egészségi állapotát, kezeletlen pszichiátriai megbetegedését használta ki I. rendű alperes a szerződés megkötéséhez. A jelzett megbetegedés **K.I.-né** döntésképtelenségét, akaratgyengeségét jelenti. A felperestől **K.I.-né** mindent megkapott, nem volt érdeke az életjáradéki szerződés megkötése. Tévesnek tartotta azt a bírói álláspontot is, hogy az életjáradéki szerződés jóerkölcsebe ütköző nem lehet. Annak az volt a célja, hogy a felperest örökségétől megfosssa. Ezzel kapcsolatosan utalt a bírói gyakorlatra az EBH2005. 1224., a BH1992. 454., a .../2013. számú eseti döntésekre. A fenti döntések szerint jóerkölcsebe ütköző és mindenképpen sérti a kialakult erkölcsi normákat az a magatartás, ha kihasználják azt az állapotot, amelyre nézve a szerződés megkötésre került. Jogi álláspontja szerint az ilyen magatartás sérti a kialakult erkölcsi normákat, nem felel meg a tisztesség és a jóhiszeműség követelményének.

Kifogásolta az eljáró bíró magatartását, megítélése szerint az eljáró bíró rendkívül elfogult volt. A felperesi jogi képviselő nem is nyilatkozhatott a bíróságon. Ha pedig előadta az álláspontját rendreutasította, figyelmeztette. Ezért kérte, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése esetén a Fővárosi Ítéltábla másik tanácsot jelöljön ki.

I. és II. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a felperes által előterjesztett keresetet a Pp. 3. § (2) bekezdésének megfelelően értelmezte akként, hogy az különböző okokból a szerződés érvénytelenségének megállapítására, a jogkövetkezmények levonására irányult. A kereset elbírálásához szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta, a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően mérlegelte, olyan lényeges eljárási szabályt sem sértett, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. A Fővárosi Ítéltábla érdemi döntésével is egyetértett. A felperes fellebbezési érvelésével összefüggésben az ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

A felperes a 2005. augusztus 26. napján megkötött életjáradéki szerződés érvénytelenségét eshetőlegesen három okból állította.

1. Keresetét elsődlegesen arra alapította, hogy a szerződés jogszabályba ütközik, mert **K.I.-né** a tulajdonában nem álló dologról rendelkezett. További okfejtése szerint a szerződés jogszabályba ütközik, mert a ..., mint a földrészlet tulajdonosa az épület visszterhes átruházásához nem járult hozzá.

A Ptk. 200. § (2) bekezdés szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. A Ptk. 117. § (1) bekezdés szerint - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot megszerezni.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a 2005. augusztus 26. napján megkötött életjáradéki szerződés 1. pontja szerint **K.I.-né** ? arányban tulajdonosa, továbbá 1/1 arányban holtig tartó haszonélvezője a **b.-i** .../A helyrajzi szám alatt felvett, természetben **b.-i K.** út 34. szám alatt található 93 m² alapterületű, lakóház megnevezésű ingatlan, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem széljegy alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A szerződés 2. pontja egyértelmű abból a szempontból, hogy **K.I.-né** az 1. pontban megjelölt ingatlanrész - azaz a **b.-i** .../A helyrajzi szám alatt felvett ingatlan ? tulajdoni hányadát - 1/1 részben holtig tartó haszonélvezeti jogának és életjáradéki jogának fenntartásával - a szerződés aláírásával a kötelezettre, I. rendű alperesre ruházta át. A felek a szerződésben a telek átruházásáról nem rendelkeztek, annak tárgyát kizárólag a felépítmény ? tulajdoni hányada képezte, a tulajdonjog bejegyzésére is ennek megfelelően került sor.

Téves az a fellebbezési érvelés, hogy **K.I.-né** a .../A helyrajzi számú ingatlan ? tulajdoni hányadával nem rendelkezett.

A rendelkezésre álló adatok alapján **K.I.-né** és **K.I.** 1952. október 14. napján kötött egymással házasságot. A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) hatályba lépése és végrehajtása, valamint a személyi jog egyes kérdéseinek szabályozása tárgyában hozott 1952. évi 23. törvényerejű rendelet (Csjté.) 1. § szerint a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény 1953. évi január 1. napján lép hatályba. A Csjté. 54. § (1) bekezdéséből egyebek mellett az következik, hogy a Csjt. rendelkezései az 1953. január 1. előtt megszűnt házassági életközösségből fakadó vagyoni igényekre nem, kizárólag az ezt követő tulajdonszerzésre, bekövetkezett jogi tényekre alkalmazandó.

Nem vitatott, hogy a **b.-i** .../A helyrajzi számú ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni illetőségét **K.I.** a házassági életközösség alatt szerezte, ekként az a Csjt. 27. § alapján, a törvény erejénél fogva a házastársak ?? arányú osztatlan közös tulajdonát képezte.

A bejegyzés alapját szolgáló közokirat felperes állításával ellentétben nem a kijavítás iránti kérelem, hanem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §-nak megfelelő .../1988/4. számú hagyatékátadó végzés volt. A fenti végzésben az eljáró közjegyző **K.I.**, felperes, II. rendű alperes és **K.I.-né** által megkötött osztályos egyezség alapján állapította meg, hogy a hagyaték tárgyát képező **b.-i** .../A helyrajzi szám alatt felvett ingatlan ? részét a túlélő házastárs, azaz

K.I.-né sz. **J.I.** házastársi vagyonközösség jogcímén megszerezte. Az örökös gyerekeinek csupán a fennmaradó ? tulajdoni illetőséget adta át törvényes öröklés jogcímén, egymás közt egyenlő arányban, személyenként 1/3 részben. 2005. augusztus 26. napján a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem iránti eljárás folyamatban volt. A széljegyen kezelt bejegyzés iránti kérelem azonban az átruházásnak nem akadály, a tulajdonjog megszerzése ugyanis a törvény erejénél fogva, a Csjt. 27. § alapján, nem a bejegyzéstől függően következett be.

2005. augusztus 26-án a **b.-i** ... helyrajzi számú ingatlan földhasználati joggal terhelt tulajdonosa a ... volt, a tartós földhasználók az ingatlan tulajdonjogát 2006. évben a 2005. évi CXII. törvény 53. § (5) bekezdés rendelkezései alapján szerezték meg. Felperes érvelésével ellentétben a ... hozzájárulása az épület tulajdonjogának átruházásához nem szükséges. A Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján a földtulajdonost az elővásárlási jog - amelynek megsértése egyébként a szerződés érvénytelenségét nem eredményezi - a tartási vagy az életjáradéki szerződéssel történő átruházás esetén nem illeti meg. Mindemellett az elővásárlási jog megsértését a felperes nem, csak az anyagi jog jogosultja sérelmezheti. Helytálló ezért az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy a keresettel támadott szerződés jogszabályba ütközés miatt nem érvénytelen.

2. Belátási képesség hiánya

A Ptk. 17. § (1) bekezdés szerint gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - tartósan vagy a jognyilatkozata megtételekor átmenetileg - teljesen hiányzik. A (2) bekezdés szerint a gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen személy jognyilatkozata - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - semmis. A (3) bekezdés szerint a gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen nagykorú személy jognyilatkozatát - a végintézkedés kivételével - cselekvőképtelenség miatt nem lehet semmisnek tekinteni, ha tartalmából és körülményeiből arra lehet következtetni, hogy a jognyilatkozat a fél cselekvőképessége esetében is indokolt lett volna.

Annak eldöntése érdekében, hogy **K.I.-né** 2005. augusztus 26. napján a szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkezett-e, az elsőfokú bíróság a felperes per folyamán előterjesztett indítványainak nagyobb részt téve széles körű bizonyítást folytatott le. Meghallgatta dr. **J.R.** okiratszerkesztő ügyvédet, dr. **Sz.T.** háziorvost. Beszerezte az ... Pénztár **K.I.-né** egészségügyi ellátására vonatkozó nyilvántartási adatait, rendelkezésre állnak az ... Intézet és a ... Kórház 2004. július 22-től július 27-ig történő ideggyógyászati ellátásának iratai, 2004. július 27. napján dr. **H.P.** és dr. **Sz.Gy.** által kiállított zárójelentés, továbbá **K.I.-né** 2008. évi kórházi kezelésének iratai. Beszerezte emellett az elsőfokú bíróság 1960-tól **K.I.-né** háziorvosi ellátásának kórlapjait is.

Az ... által közölt adatok alapján megállapítható, hogy 2004. július 21. napjától **K.I.-né** agyi történéseit, afáziáját először a ... Szakrendelésen vizsgálták. Az anamnézis szerint **K.I.-né** keze váratlanul ügyetlenné vált, zsibbadt, nyelve nehezen mozgott, beszélni nehezen tudott, de ez is megszűnt, enyhe jobb kéz ügytelensége maradt vissza. Ezen intézmény által

felvett iratok nem állnak rendelkezésre. 2004. július 22-től **K.I.-né**t már fekvőbetegként a ... Kórházban látták el, melynek dokumentációja rendelkezésre áll. Fellelhető a 2004. július 23-án elvégzett CT lelet, az ideggyógyászati kórlapok, dr. **H.P.** és dr. **Sz.Gy.** által kiállított zárójelentés. A 2004. évi agyi történés behatóbb vizsgálata érdekében további orvosi dokumentáció beszerzése sürgősségteljes, ennek indokoltságát felperes állításával szemben az igazságügyi szakértői vélemény sem emelte ki, az ennek beszerzésére irányuló bizonyítási indítványt, a kezelő orvosok meghallgatására irányuló indítványt az elsőfokú bíróság helytálló döntéssel utasította el.

Az 1960-as évekig visszamenő orvosi dokumentáció feldolgozását követően a kirendelt igazságügyi szakértő által elkészített és 66. sorszám alatt előterjesztett véleményében részletesen kifejtette, hogy **K.I.-né** 1970-ben családi trauma miatt kezelték az ... Osztályán személyiségzavar és abususszerű gyógyszerhasználat miatt. Ezt követően 2004-ben vizsgálták idegosztályon átmeneti beszédzavar és jobb felső végtagi zsibbadás miatt. Ekkor a koponya CT vizsgálat az agy állományában eltérést nem mutatott, enyhe agyi sorvadást véleményeztek. Bár a részletes pszichiátriai vizsgálat nem került leírásra, a kórházból történő elbocsátáskor idegrendszeri tünete nem volt, hangulatjavítót részére nem írtak fel, pszichiátriai kezelést nem javasoltak, gyógyszereit agyi vérellátást javító szerrel, alvadásgátló gyógyszerrel egészítették ki. A háziorvos 2005-ben részére hangulatjavítót írt fel. 2008. évben a felperest agyi érbetegség tüneteivel ideggyógyászati osztályon kezelték, a koponya CT vizsgálat vérellátási zavarral agyi sorvadás romlását mutatta ki, pszichiátriai eltérés nélkül. A háziorvos 2010-ben depressziós magatartászavar kórismével a felperest pszichiáterhez irányította, szorongáscsökkentőt alkalmazott. A fenti adatok alapján azt a következtetést vonta le, hogy **K.I.-né**nél a szerződésalkötés időpontjában fennállt a személyiségzavar, melyhez hangulati ingadozás társulhatott. A szerződésalkötés időpontjában hangulati zavara gyógyszeres kezelést nem igényelt. A 2004-ben lezajlott agyi történés nagy valószínűséggel a több évtizede fennálló és gyógyszeresen kezelt magas vérnyomásos betegsége miatt következett be. 2004. évben idegrendszeri tünetei (jobb kéz zsibbadása, beszéd nehézsége) megszűntek, enyhe hangulati nyomottsága gyógyszeres kezelést nem igényelt. Elbutulásra, tudatzavarra utaló tünet sem a szerződésalkötést megelőzően egy évvel, sem azt követően leírásra nem került, ezért a szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkezett.

Az igazságügyi szakértői vélemény helyességét a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok sem kérdőjelezik meg. Felperes 10. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt személyes előadásában pusztán azt a vélekedését adta elő, hogy szerinte édesanyja belátási képességét az agyvérzés befolyásolta, ennek konkrét jeleit, tüneteit nem adta elő, állítása szerint **K.I.-né** lényegében élete végéig dolgozott, takarítást vállalt. Ezzel összhangban állt **K.I.** 14. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt vallomása. Kétségtelen, hogy **K.I.-né** 2004. évben agyi történést élt át, ez azonban az idegrendszeri tüneteken túl belátási képességre kiható állapotromlást a rendelkezésre álló iratok alapján nem okozott, a kéz zsibbadásával, múltó beszédgyengességgel járó agyi infarktus a szellemi képességekre kihatással nem volt. Nem támasztja alá **K.I.-né** belátási képességének szerződésalkötésre kiható romlását a felperes által csatolt

hangfelvétel sem. Amennyiben **K.I.-né** a rezsi fizetésével, az ingatlan használatával nem volt elégedett, ez a szerződés érvénytelenségét nem eredményezi, mert az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Iratellenes a felperes azon hivatkozása, hogy **K.I.-né** cselekvőképtelenségét a bíróság megállapította. A rendelkezésre álló iratok szerint a ... Bíróság 1970. május 28. napján meghozott végzésével arról döntött, hogy a beteg pszichiátriai kezelése 1970. évben törvényes volt.

A szakértői vélemény helytállóságát nem teszi kétségesse a perben meghallgatott további tanúk vallomása sem. Dr. **J.R.** 14. számú jegyzőkönyvbe foglalt vallomása szerint **K.I.-né** belátási képességét érintő körülményt a szerződés megkötésekor nem tapasztalt. Dr. **Sz.T.** háziorvos tanú 32. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt vallomásában előadta, hogy **K.I.-né** kezelését 2007 óta látta el, viselkedése adekvát volt, férje elvesztésére panaszkodott.

A Pp. 182. § (3) bekezdés szerint, ha a szakértő véleménye homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Tekintettel arra, hogy a perbeli adatok az aggálytalan szakértői véleményt nem tették kétségesse, ezzel összefüggésben további bizonyítás, a szakértő meghallgatása, a szakértői vélemény kiegészítése nem volt szükséges. A fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság a felperes további szükségtelen bizonyítási indítványait helytálló döntéssel utasította el, majd a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen mérlegelve vonta le azt a jogi következtetést, hogy a szerződéskötéshez szükséges belátási képesség hiányára alapított kereset alaptalan.

3. Felperes állítása szerint I. rendű alperes **K.I.-né** egészségi állapotát, kezeletlen pszichés betegségét használta ki, mely a szerződést jóerkölcsbe ütközővé is teszi.

A Ptk. 200. § (2) bekezdés második mondata értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

Valamely jogügylet a tartalmánál, illetőleg joghatásánál fogva, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt nyilvánulhat jóerkölcsbe ütközőnek. Jóerkölcsbe ütközhet a tartási avagy az életjáradéki szerződés, ha az eltartást vállaló tisztában van az eltartásra szoruló egészségi állapotával és bizonyosan tudja, hogy csak igen rövid ideig kell csekély mértékű tartást nyújtania, ekként az életjáradéki szerződés kockázati jellege nem érvényesül. A perbeli esetben a szerződés megkötésénél I. rendű alperest ilyen cél nem vezérelhette, hiszen **K.I.-né** részére a járadékot mintegy 5 éven keresztül - részben II. rendű alperes segítségével - teljesítette. **K.I.-né** kezeletlen pszichiátriai megbetegedését, ennek belátási képességre, ügyletkötési akaratra kiható voltát a peradatok nem igazolták, a fentebb kifejtettek alapján nem támasztották alá. Felperes olyan, a társadalom általános rosszallását kiváltó szerződéses célt nem adott elő, amely az életjáradéki szerződés érvénytelenségét eredményezi. Nem tekinthető ennek az, hogy **K.I.-né** a

tulajdoni illetőségéről visszterhes szerződéssel életében rendelkezett, mert ez az életjáradéki szerződéssel elérni kívánt joghatás.

A fent kifejtett indokok mellett a Fővárosi Ítéltábla a per főtárgya tekintetében az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta. Tévedett azonban az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesnek járó perköltség összegének meghatározása során. A felperes a per tárgyának értékét a keresetlevélben 12.000.000 forintban határozta meg. Ekként a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján az elsőfokú eljárás során felmerült ügyvédi munkadíj összege 560.000 forint+áfa, azaz 711.200 forint.

A másodfokú eljárás során a felperes fellebbezését tekintve pervesztes, a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni I. és II. rendű alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak a másodfokú eljárás során felmerült perköltséget. I. és II. rendű alperes írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő, fellebbezési ellenkérelmét a tárgyaláson adta elő, ekként a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, továbbá (5) és (6) bekezdés alkalmazásával a másodfokú perköltség összegét 150.000 forint+áfa összegben határozta meg.

A le nem rótt 960.000 forint fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. § alapján.

Budapest, 2017. május 9.

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