

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bottlik Gyulaügyvéd (**cím**) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek, a dr. Borsos Józsefügyvéd (**cím**) által képviselt alperes neve(**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 24. napján meghozott 70.P.25.688/2016/23. számú ítélete ellen az alperes részéről 24. sorszám alatt előterjesztett és Pf.2. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.515.000 (Egymillió-ötszáztizenötezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

2016-ban a felperes tulajdonában állt a **b.-i ... hrsz.-ú**, természetben **b.-i M. utca 14-16. szám** alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányada. Az ingatlan 4104 m² területű, az ősfás kertben felújítandó villaépület található, lakatlan, közművesített, a felperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányad értéke beköltözhetően 60.000.000 forint. Felperes összesen 1.600.000 forint értékű nyugdíjbiztosítással rendelkezett a **G. Zrt.-nél**, illetve 12.812.481 forint értékű befektetési jeggyel az **E. Zrt.-nél**. Az **O. Zrt.-nél** vezetett számlájára rendszeresen teljesített havi 20.000 forint megtakarítási célú befizetést. A felperes elvált, két kiskorú gyermeke van, részükre havonta 35.000 forint gyermektartásdíjat fizet. Jövedelme közmunkából és alkalmi munkákból származik.

A felek 2016 nyarán felperes munkatársa, **O.S.** révén ismerkedtek meg egymással, ekkor a felperes az alperesnél személyszállításban vett részt. Ezt követően a felperes **O.S.-sel** együtt több alkalommal végzett alkalmi szerelési, kertgondozási munkát az alperesnél, majd felperes több alkalommal alperesnél étkezett, egymással beszélgettek, alperes a felperes részére munkát ajánlott, felperes elmondta, hogy jelentős megtakarítással, ingatlanvagyonnal rendelkezik. Felperes átadta alperesnek a vagyonával kapcsolatban rendelkezésre álló dokumentumokat, köztük a **b.-i M. utca 14-16. szám** alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére vonatkozó hagyatéki eljárás iratait, a **G. Zrt.-nél ...7 és ...4** szerződésszámon fennállt biztosítási szerződésekkel kapcsolatos, továbbá az ... Banknál vezetett ... számú számlával és az **O.-nál** vezetett ...51 számú számlával kapcsolatos dokumentumokat.

2016. október 14-én a felek, továbbá **O.S.** és alperes ismerőse, dr. **G.V.** megjelentek dr. **J.T.É.** ügyvéd irodájában, ahol a felperes és az alperes között életjáradéki szerződés jött létre. A megállapodás szerint a felperes tulajdonában állt a **b.-i ...** hrsz.-ú, természetben **b.-i M.** utca 14-16. szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányada, amelyet életjáradék fejében átruház az alperesre. A szerződés 3. pontja szerint az életjáradék fizetésére az alperes 2016. október 15. napjától köteles. Az életjáradék összege havonta 20.000 forint, ezen felül az alperes heti két alkalommal meleg ételt is biztosít a felperesnek. Az életjáradék összege évente a KSH által közzétett fogyasztói árindex százalékos mértékével emelkedik. A felperes nem számított arra, hogy az ügyvédi irodában életjáradéki szerződés aláírására kerül sor, és ilyen szerződést korábban nem kívánt kötni. Az elkészített okiratot elolvasta és megértette a szerződés lényegét. Az ügyvédi irodában a felperest a jelenlévők az aláírásra biztatták, az unszolásnak a felperes eleget tett, a szerződést aláírta. A jogi képviselő a változásbejegyzési kérelmet 2016. október 15-én benyújtotta a kormányhivatalnál. Ez alapján a perbeli 1/2 tulajdoni illetőségre az alperes tulajdonjogát bejegyezték a felperes holtig tartó hasznélvezeti joga mellett.

Ugyanezen a napon ismeretlen személy telefonon érdeklődött a **G.** Zrt.-nél arról, hogy a felperes életbiztosításának megszüntetése esetén milyen összeget kaphat vissza, hol van a kerületben ügyfélszolgálati iroda, aznap meddig van nyitva. Időközben a beszélgetésbe bekapcsolódott még egy személy, aki megadta a felperes pontos személyazonosító adatait. 2016. október 17-én az **E.** Zrt.-nél kitöltött adatmódosító lap szerint felperes módosította a kapcsolattartásra szolgáló e-mail címet, telefonszámot, levelezési címet. A levelezési címeként a perbeli ingatlan címét adta meg, e-mail címként pedig a ...@gmail.com elérhetőséget. Az adatmódosító lapon felperes nevenévaláírás szerepel. A felperes ezt követően számolt be volt házastársának a szerződés megkötéséről.

2016. november 3-án a felperes kérelmére a **G.** Zrt. 857.433 forintot, majd 729.312 forintot fizetett ki visszavásárlási összegként a felperes részére. Az **E.** Zrt. 2016. november 23-án 12.812.481 forintot fizetett ki a felperesnek befektetése megszüntetésére tekintettel.

Az alperes 2016. október 19-én postai átutalási megbízással megkísérelt megfizetni a felperes részére 20.000 forintot az **b.-i M.** utca 14-16. szám alatti címre. Mivel az ingatlan lakatlan, az összeget a posta visszaküldte az alperesnek. 2016 novemberétől az alperes a havi 20.000 forintot a felperes **O.** Nyrt.-nél vezetett lakástakarékpénztári számlájára utalta, ételfutár cégen keresztül a felperesnek heti két alkalommal meleg ételt rendelt, ennek költsége étkezésenként 700-800 forint volt.

A felperes elsődleges keresetében azt kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlan tekintetében az alperes tulajdonjogát törölje, a felperes tulajdonjogát jegyezze be, mert a felek között létrejött életjáradéki szerződés érvénytelen, nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A szerződés tárgyát képező ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke 55-70.000.000 forintig terjed, amelyért cserébe az alperes havonta 20.000 forintos életjáradék megfizetését, valamint heti két alkalommal meleg étel juttatását vállalta. Ezen értékek alapulvételével már az életjáradéki szerződés megkötésekor az valójában szerencseelemet nem tartalmazott, a vállalt ellenszolgáltatás megtérülésére csak jóval az emberi életkor lehetséges határát követően kerülhetne sor. A felperes kiemelte, hogy egy esetlegesen megkötött életjáradéki szerződés rendeltetése főképpen az lenne, hogy a felperes saját életminősége a szerződés megkötésével számottevően javuljon. Ugyanakkor az életjáradéki szerződésben foglalt kötelezettség havi juttatása kevesebb, mint tizede annak az életszínvonalban elért növekedésnek, amit a felperes az ingatlanban meglévő illetőségének piaci áron történő értékesítésével elérhetne. Az ingatlan valós piaci értéke nyilvánvaló, miután az egy **Ó.-n** található nagyméretű telek, amely még az erősen felújítandó főépület nélkül is kiemelkedő értékű. Ezt az alperesnek is észlelnie kellett,

különös tekintettel arra, hogy alperes maga is életvitelszerűen a kerületben lakik. Az alperes a teljesítéseket nem készpénzben és nem is a felperes lakossági folyószámlájára, hanem a felperes lakástakarékpénztári számlájára fizette meg, amely egyrészt így a napi megélhetés segítésére alkalmatlan, másrészt alátámasztja azt, hogy a felperes valójában nem kívánta ezt a szerződést, és így nem is adta meg a bankszámlaszámát, azt alperes a felperes iratai között találhatta.

Felperes a szerződés érvénytelenségét másodlagosan a szerződéskötéskor fennálló kényszerhelyzetre, harmadlagosan tévedésére, negyedlegesen feltűnő értékaránytalanságra alapította. Ötödleges keresetében azt kérte, hogy az életjáradéki szerződést a jövőre nézve a bíróság szüntesse meg, és erre tekintettel az alperes tulajdonjogát törölje, a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, felperes holtig tartó haszonélvezeti jogának törlését rendelje el. Hatodlagosan a szerződés módosítását kérte akként, hogy a bíróság az alperes által fizetendő életjáradék összegét emelje meg a szerződés megkötésére visszaható hatállyal legalább havi 350.000 forintra. További kereseti kérelmében az alperest az általa 2016. október 14. napján magához vett alábbi dokumentumok kiadására kérte kötelezni:

- a **b.-i M.** utca 14-16. szám alatti ingatlan tekintetében felperes nagynénje, néhai **J.B.-né** elhalálozásával összefüggésben folyamatban lévő hagyatéki eljárás iratai,
- a **G.-nél ...7** szerződésszámú és a **...4** szerződésszámon fennállt biztosítási szerződéssel kapcsolatos iratok,
- az **... Banknál ...** számú számlával kapcsolatos dokumentumok,
- az **O.-nál** vezetett **...51** számú számlával kapcsolatos dokumentumok.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a szerződést a felek szabad akaratukból kötötték meg, céljuk a felperes létfenntartásának kiegészítése, ami jóerkölsbe nem ütközik. A szerződéskötés körülményei és a szerződéskötés előzményei kapcsán a felperes által előadottak nem valósak, az ügyvédi irodában a felperest kényszernek vagy nyomásnak nem tették ki. Az alperes a szerződés aláírásától kezdődően teljesíti a szerződésben vállaltakat. Az ingatlan értékével és állapotával kapcsolatban a **.../2011. számú** hagyatéki eljárásból úgy tudta, hogy az ingatlan értéke lakottan 14.000.000 forint, beköltözhetően 20.000.000 forint. Az ingatlan közmű nélküli, leégett, további ½ részének jogi sorsa rendezetlen. Az életjáradék összegét a felek belátásuk szerint határozták meg. Az életjáradéki szerződés bizalmi jellegű, szerencseelemet tartalmazó kötelem, amelynél nem vezet érvénytelenségre, ha az ellenszolgáltatás forgalmi érték alatti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak türéseire kötelezte az alperest, hogy a **b.-i ... hrsz.-ú,** természetben **b.-i M.** utca 14-16. szám alatt található ingatlan tulajdoni lapjának II/4. pontjában foglalt 1/2 tulajdoni illetőségén fennálló tulajdonjoga törlésre és ezen 1/2 tulajdoni illetőség vonatkozásában a felperes tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön. Annak türéseire kötelezte az alperest, hogy az ingatlan fenti tulajdoni illetőségén fennálló tulajdoni lap III/5. pontjában szereplő, felperest illető holtig tartó haszonélvezeti jog is törlésre kerüljön.

Megkereste a **Földhivatalt** a fenti változások átvezetésére. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 369.600 forintot és ennek 2017. június 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül adja ki a felperes részére az alábbiakat:

- **b.-i M.** utca 14-16. szám alatti ingatlan tekintetében néhai **J.B.-né** elhalálozásával összefüggésben folyamatban lévő hagyatéki eljárás iratait,
- a **G. Zrt.-nél ...7** és **...4** szerződésszámon fennállt biztosítási szerződésekkel kapcsolatos dokumentumokat,
- az **... Banknál** vezetett **... számú** számlával kapcsolatos dokumentumokat,

- az **O.**nál vezetett ...51 számú számlával kapcsolatos dokumentumokat.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 2.018.000 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az állam javára 1.500.000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítélet indokolásában rámutatott, a felek között 2016. október 14. napján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:497. §-a szerinti életjáradéki szerződés jött létre. Felhívta a Ptk. 6:96. §-át, a 6:88. § (1) bekezdését. Idézte a BH1999. 409. eseti döntés jogi indokait. A felperest ajándékozás szándéka nem vezette, mert a felperes az életjáradéki szerződés megkötését megelőzően rövid idővel ismerte meg az alperest, és bár a felperes részéről barátinak tartott kapcsolat alakult ki közöttük, azt mégsem tartotta életszerűnek, hogy a felperes alperesnek jelentős vagyont kívánt volna ellenérték nélkül juttatni. Az ajándékozási szándékra a perben maga az alperes sem hivatkozott, sőt inkább azt emelte ki, hogy ő maga akart a felperesen segíteni.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadaért kikötött ellenérték olyan kirívóan alacsony, ami még az életjáradéki szerződés sajátosságait figyelembe véve is egyoldalú, ellentételezés és indok nélküli előnyt biztosít az alperesnek. A szerződés jóerkölcsbe ütközését erre tekintettel állapította meg. A perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értéke a kibocsátott adó- és értékbizonyítvány, továbbá a **B.** Kft. által készített 1/F/4. sorszám alatt csatolt értékbecslés adatai szerint 60.000.000 forint, azt az alperes sem tette vitássá. Az alperes ugyan arra hivatkozott, hogy a szerződéskötéskor az ingatlan értékéről más forrásból volt tudomása, ezt azonban a perben nem igazolta. A felek által kikötött ellenérték havi 20.000 forint és heti 2 meleg étkezés, amelynek értéke összesen 26.400 forint volt, ekként az átruházott tulajdoni hányad 189 év alatt térülhetne meg. Az életjáradéki szerződés kétségtelenül szerencseszerződés. Nem lehet azonban szerencseszerződésnek tekinteni egy olyan megállapodást, amely szerint az emberi életkor lehetséges legvégső határáig a nyújtott szolgáltatás töredéke sem térül meg. A szerződés megkötésével az alperes valós ellenérték nélkül szerezte meg a felperes ingatlanát anélkül, hogy felperes az alperes részére ingyenes előnyt kívánt volna biztosítani. Ez az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában jóerkölcsbe ütközik.

Az elsőfokú ítélet további indokai szerint a szerződés megkötésével az alperes a felperes vagyonának valós ellenérték nélküli megszerzésére törekedett, és bár ehhez jogellenes fenyegetést, megfélemlítést, kényszert nem vett igénybe, a felperes bizonytalan, befolyásolható személyiségét felismerve, azt kihasználva cselekedett. Azt, hogy a felperest a hivatalos ügyek intézése nem érdekli, erre alkalmatlan, **M.A.** és dr. **H.A.** tanúk vallomása támasztotta alá, az elsőfokú bíróság a személyes meghallgatása során ezt közvetlenül is észlelte. Értékelte, hogy az életjáradéki szerződés lényeges eleme az átruházandó ingatlan meghatározásán kívül az ellenszolgáltatás pontos meghatározása. Jelen esetben azt ugyan meghatározták a felek, hogy milyen összeget kell fizetnie az alperesnek, azt azonban nem, hogy milyen módon történjen a teljesítés. Az alperes teljesítésének módja azt támasztja alá, hogy a felek között bizalmi kapcsolat nem állt fenn. Az alperes ugyanis az életjáradékot először postai úton a **M.** utca 14-16. szám alatti címre küldte, amelyről tudta, hogy lakatlan és a felperes életvitelszerűen nem tartózkodik ott. Ellentmondásosnak tartotta az alperes teljesítésre vonatkozó előadását is. Az alperes először azt állította, hogy a felperes részére a bankszámlaszámára teljesített, csak bírói kérdésre emlékezett arra, hogy először postán fizetett. További előadása szerint a bankszámlaszámot onnan tudta, hogy a felperes egy korábbi banki iratát átadta részére. Ezt azonban cáfolja alperes azon előadása, hogy 2016. október 20-án felperes jogi képviselője útján már az eredeti állapot helyreállítását kérte. Az alperes az életjáradékot a felperesi lakástakarékpénztári bankszámlaszámra teljesítette, ami a tartás célját szolgáló életjáradék szükségességét szintén kétségessé teszi. A felperes által 22. sorszám alatt csatolt iratok alapján megállapította, a felperes alperesi befizetésekről csak a per folyamán, 2017. április 30-a után

szerzett tudomást, ezért valótlán az az alperesi állítás, hogy a felperes adta meg a lakástakarékpénztári számlaszámot az alperesnek teljesítés céljából. Értékelte, hogy nem állapodtak meg a felek a meleg étel szolgáltatásának időpontjában, helyében. Mindebből az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy a felek között az életjáradéki szerződés megkötéséhez szükséges bizalmi viszony nem állt fenn, és a felek a teljesítés lényeges kérdéseiben nem állapodtak meg. Ez azt támasztja alá, hogy a szerződés megkötésének célja valójában nem életjáradéki szerződés megkötése, hanem kizárólag az ingatlan tulajdonjogának megszerzése volt.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperes a havi életjáradékra nem volt rászorulva, az számára valódi haszonnal nem járt, az alperes pedig a szerződés célját kifejezetten ebben jelölte meg. A felperes lakhatása biztosítva volt, nagy értékű ingatlan és készpénzvagyonnal, megtakarításokkal rendelkezett. Ezen felül rendelkezett a jelen perben is érintett lakástakarékpénztári számlával is, amelyre a 22. sorszám alatti kivonatok szerint havonta 20.150 forintot rendszeresen fizetett. Amennyiben a felperes havi jövedelmét kívánta volna kiegészíteni, nem szorult volna arra, hogy a **M. utca 14-16. szám** alatti ingatlanra életjáradéki szerződést kössön. Az elsőfokú bíróság kiemelte, a szerződéssel a felperes egy olyan ingatlanra kötött életjáradéki szerződést és biztosított magának haszonélvezeti jogot, amelyben nem lakik. Ilyen szerződés megkötése felperes számára semmilyen előnnyel nem járt.

Életszerűtlennek tartotta, hogy a felperes az alperestől kért segítséget az elintézetlen örökösödési ügyében, holott felperesnek voltak ügyvéd ismerősei. Ezen kívül nem tisztázta alperes dr. **G.V.** ügyben betöltött szerepét sem. Alperes ugyanis saját előadása szerint fizetett neki, az okiratszerkesztésben azonban nyugdíjas ügyvédként nem működhetett közre. Ellentmondásosnak tartotta, hogy az alperes előadása szerint ismeretlen ügyvédhez nem ment volna, dr. **J.T.É.-t** korábban ismerte, azt azonban nem tudta megmondani, hogy honnan, az ügyvéd nevét rendszeresen tévesen közölte. Ezzel szemben dr. **J.T.É.** azt adta elő, hogy az alperest korábban nem ismerte.

Mindezen további tényezők alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik, mert célja nem a felperes megélhetésének életjáradékkal való biztosítása, hanem a felperes ingatlanának valódi érték nélküli megszerzése. Miután a szerződés jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által megjelölt elsődleges jogalapon megállapította az érvénytelenséget, a további érvénytelenségi okok vizsgálata szükségtelen volt. A szerződés érvénytelenségére tekintettel a felperes kérelmére a Ptk. 6:112. §-a alapján rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról.

Ezen kívül helyt adott a felperes iratok kiadására irányuló keresetének is. Miután ezen dokumentumok a felperes vagyoni helyzetére vonatkoznak, nem vitásan a felperes tulajdonában állnak, és az alperesnek a felperes visszakövetelésére tekintettel nincs jogcíme a birtoklásukra, ezért a Ptk. 5:9. § (2) bekezdése és 5:13. §-a alapján a felperes követelheti ezek kiadását az alperestől, ha azok az alpereshez kerültek. Az alperesi birtoklást alátámasztja, hogy az alperes 11. sorszámú írásbeli ellenkérelmében a közjegyzői ügyszám pontos megjelölésével hivatkozott a felperest érintő hagyatéki ügyben hozott végzésre. Erre a kérdéses irat hiányában nem lett volna lehetősége. Az alperes által csatolt iratok között megtalálható a lakástakarékpénztári számlára a felperes által 2015-ben eszközölt befizetés bizonylata. Ez azt igazolja, hogy az okirat alperes birtokában van. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az alperes tagadásával szemben a felperes állítását fogadta el, és az alperest az iratok kiadására kötelezte.

Az elsőfokú bíróság elutasította az alperes hagyatékátadó végzés beszerzésére és tanúk meghallgatására irányuló bizonyítási indítványát, mert az alperes valamennyi indítványát elkésztetten, a berekesztésre történt figyelmeztetés után terjesztette elő, a tanúbizonyítás irreleváns tény

igazolására irányult, a per elhúzását eredményezte volna.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolása során olyan adatokból vont le logikai következtetéseket, amelyekre nem következtethetett volna. A bíróság nem jelenthette ki megalapozottan azt, hogy a felperest nyilvánvalóan nem vezethette ajándékozás szándéka, hiszen az eljárás során megismertek szerint joggal feltételezhető, hogy önmaga segítése érdekében aktívan ajándékozott.

Az elsőfokú bíróság egy olyan BH-ra hivatkozott, amelynek indokolása ezen esetben nem alkalmazható. Az elsőfokú ítélet tartalmazza azon anyagi javakat, amelyek megléte nemhogy nem veszélyezteti a létbiztonságát, hanem a további problémamentes életét a felperesnek akadály nélkül szavatolja, biztosítja. Fel sem merült egyetlen egy szóval sem, hogy a felperes a gyermekei részére szerette volna ajándékozni az ingatlanrészt.

Vitatta továbbá az elsőfokú bíróságnak azon megállapítását, amely az ingatlan értékével kapcsolatos. Az alperes következetesen hivatkozott az eljárás során arra, hogy a felek az ajándékozás során a korábbi közjegyzői eljárásban beszerzett értékbecslést vették alapul. Ezt az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, holott erre vonatkozóan konkrét eljárási lajstromszámot is rögzített az iratokban. Ebből következően nem értett egyet az ingatlan értékének megállapításával sem. Sérelmezte, hogy erre vonatkozóan kizárólag a felperesi indítványokat vette figyelembe az elsőfokú bíróság. Valótlannak tartotta azt a kijelentést, hogy az alperes nem tudta bizonyítani azon állítását, miszerint az ingatlan kevesebbet ér. Hibásnak tartotta azt a logikai következtetést is, amelyet az eljáró bíróság a felperes korából, kérdésekre adott válaszából vont le. Az elsőfokú bíróság elfogulatlannak, pártatlannak ítélte mind a volt feleséget, mind az igencsak anyagilag érdekelt barátot, ügyvédet, aki többször igyekezett megszerezni a per tárgyát képező ingatlant. Álláspontja szerint ez az elfogultsági kifogását mozaikszerűen, de teljes mértékben megalapozta.

Az életjáradék teljesítésével szorosan együtt jár az alapul szolgáló ügyvédi okirat. Az okirat szenvedhet hibákban, de annak nem pontos meghatározásait nem lehet az alperes terhére értékelni. Az alperes a polgári jogban és az életben is irányadó magatartást tanúsította, úgy járt el, ahogy az tőle elvárható volt. Teljesített, az ítélet meghozataláig elmaradása nem volt. A teljesítéssel kapcsolatos ítéleti érvrendszer kizárólag azt jelenti, hogy eleve preconcepcióval állt az elsőfokú bíróság az üggyhez. A per elhúzására való hivatkozást is értelmezhetetlennek tartotta, hiszen ugyanezen a bíróságon egy sokkal egyszerűbb megítélésű ügy 2017. évben ért véget első fokon. Álláspontja szerint ez az ítéleti érvelés is az elsőfokú bíró elfogultságát támasztja alá. Végezetül nem értett egyet az érdemi határozattal abból a szempontból sem, hogy a berekesztést megelőzően bejelentette az elfogultsági kifogást, véleménye szerint a jogszabály ítélet meghozatalára lehetőséget nem enged a bíróság részére.

Mindezek alapján azt kérte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla változtassa meg, utasítsa el a keresetet. Másodlagosan helyezze hatályon kívül az elsőfokú ítéletet, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasítsa. A fellebbezés kiegészítése megnevezésű beadványában idézte a tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt azon mondatokat, amelyek álláspontja szerint az eljáró bíró elfogultságát támasztják alá. Erre tekintettel azt kérte, hogy a kizárás elleni fellebbezésnek helyt adva az ítéltábla a kizárás megtagadását változtassa meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében azt indítványozta, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.

Az elsőfokú bíróságot a Pp. 19. § (1) bekezdésben foglaltak alapján érdemi döntése meghozatalában az alperes által előterjesztett elfogultsági kifogás nem akadályozta. Aaptalannak tartotta azon

alperesi érvelést, hogy felperes aktívan ajándékozott önmaga segítése érdekében. Hivatkozott a Ptk. 6:496. § (3) bekezdésére, amely a közeli hozzátartozók körében ismeri el az ingyenes tartási szerződés létjogosultságát. A Ptk. 6:497. § (3) bekezdése szerint az életjáradéki szerződésekre egyebekben a tartási szerződés szabályait kell alkalmazni. Az alperes egyrészt előadta, hogy az anyagi javak és azok megléte a felperes problémamentes életét akadály nélkül szavatolja, biztosítja. Ezzel ellentmond az, hogy a felperes önmaga segítése érdekében aktívan ajándékozott. Az alperes iratellenesen nyilvánvalóan valótlanul hivatkozott arra, hogy az egész eljárás során nem merült fel, hogy a felperes a gyermekei részére szeretne volna a perbeli ingatlant hagyni. A felperes személyes állításai, a felperes által meghallgatni indítványozott tanúk vallomásai, egymástól függetlenül is egybehangzóan azt támasztották alá, hogy a gyermekeinek szánta az ingatlant.

Az alperes a közjegyzői eljárás során beszerzett értébecslésként hivatkozott dokumentumot nem csatolta, okszerűtlen ezért az a hivatkozása, hogy az ingatlan értékénél ebből indult ki. A fellebbezésben sem jelölte meg az alperes, hogy az ingatlan értékét milyen összegre tette.

Nem tartotta alaposnak az alperes azon hivatkozását, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az okirat hibákban szenved és hogy az alperes a polgári jogban és az életben is irányadó magatartást foganatosított, úgy járt el, ahogyan az tőle elvárható volt. Egy nyilvánvalóan a kezdetektől a szinallagma sérelmében szenvedő szerződés és az azzal összefüggésben tanúsított bármilyen cselekmény nem tekinthető jóhiszeműnek.

Megjegyezte, hogy más ügyek időbeli kifutása nem jelent az ügy szempontjából releváns tényezőt. Álláspontja szerint a perelhúzóadás megakadályozása nemcsak a Pp. 8. § (2) bekezdés szerint kötelezettsége a bíróságnak, hanem az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdéséből is levezethető alapvető jogi jelentőséggel bíró jogállami követelmény.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy az alperes által előterjesztett elfogultsági kifogás is alaptalan. Megjegyezte, hogy ha az alperesi jogi képviselő a per során elfogultságot észlelt, azt haladéktalanul jeleznie kellett volna a Pp. 16. § (4) bekezdése alapján. Ha tehát igaz volna, hogy az utolsó tárgyaláson az általa előadottak szerint az alperesi képviselő már korábban is tapasztalt elfogultságra utaló magatartást, ezen okot az első észleléskor nyomban meg kellett volna jelölnie. A fentiek alapján kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben, az alperest pedig marasztalja a per költségeiben.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálása szempontjából releváns bizonyítást lefolytatta, a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, az irányadó jogszabályokat maradéktalanul felhívta, azok helytálló alkalmazása mellett érdemben helyes döntést hozott. Olyan lényeges eljárási szabályt sem sértett, amely a Pp. 252. § (2) bekezdés alapján az eljárás megismétlését, újabb elsőfokú határozat meghozatalát indokolná. Az alperes fellebbezési érvelésével összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

A 70.P.25.688/2016/23. számú tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint alperes a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetés után az eljáró bíróval szemben elfogultsági kifogást terjesztett elő, azt prejudikáló magatartásával, cinikus kérdésfeltevésével indokolta. Az eljáró bíró a felek nyilatkozatainak rögzítését követően a tárgyalást a Pp. 145. § (1) bekezdés alapján berekesztette, majd meghozta és kihirdette az ítéletet, amelyre alperes fellebbezési álláspontjával ellentétben eljárási lehetősége volt. A Pp. 19. § (1) bekezdés szerint ugyanis a perben az a bíró nem járhat el, aki a személyére vonatkozó kizárási okot maga jelentette be, minden más esetben az érintett bíró továbbra is eljárhat, a Pp. 13. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alá tartozó kizárási ok esetén a bejelentés elintézéséig érdemi határozat meghozatalában nem vehet részt. Tekintettel arra, hogy alperes a kizárási okot a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontjában fennálló okra hivatkozva jelentette be, ez az első

fokon eljáró bírót az érdemi határozat meghozatalában nem akadályozta. A Fővárosi Törvényszék 36.Pk.20.259/2018/2. számú végzésében a kizárást megtagadta, a Pp. 252. § (1) bekezdésében foglalt hatályon kívül helyezési ok sem áll fenn.

A felperes a szerződés érvénytelenségére tekintettel az eredeti állapot helyreállítását, ezen kereset sikertelensége esetén a felek között létrejött szerződés megszüntetését, ennek elutasítása esetén a járadék összegének felemelését indítványozta. A 2017. október 27. napján érkezett 21. sorszámú beadvány Pp. 3. § (2) bekezdésének megfelelő értelmezésével jutott az elsőfokú bíróság arra az alperes által nem sérelmezett helyes következtetésre, hogy a felperes az okiratok kiadását nem eshetőlegesen, hanem további keresettel kérte.

Nem vitás, hogy a felek között 2016. október 14. napján életjáradéki szerződés jött létre, amelynek alapján a felperes a **b.-i ...** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az ingatlan-nyilvántartás szerint **b.-i M.** utca 14-16. szám alatt található 4104 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megjelölésű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát életjáradék fejében alperesre ruházta át. Az életjáradék összegét a felek 2016. évben havonta 20.000 forintban határozták meg. Ezen kívül alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy heti kettő alkalommal a felperes részére meleg ételt biztosít. A felek a szerződés lényegi elemeiben megállapodtak, ezzel ellentétes megállapítás akkor sem tehető, ha a teljesítés további részleteit, a felperes által nyújtott ingatlan értékét a felek a szerződésben nem rögzítették.

A tartási szerződéssel szemben az életjáradéki szerződésnél a személyes kapcsolat, a felek közötti bizalmi viszony sem olyan elem, amelynek hiánya a szerződés létre nem jöttét vagy érvénytelenségét eredményezi, hiszen a szolgáltatás nyújtása nem a mindennapi gondozásban, hanem elsősorban pénzbeli szolgáltatásban testesül meg. Az elsődleges kereset elbírálása szempontjából lényegtelen volt annak taglalása is, hogy a felperes rá volt-e szorulva az alperes által nyújtott szolgáltatásra, hiszen a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsebe ütköző voltát nem a szerződő fél, avagy hozzátartozóinak érdeksérrelme alapozza meg, hanem az, hogy a jogügylet elérni kívánt célját tekintve a társadalom általános vélekedése, felfogása szerint elítélendőnek, azzal szemben állónak tekinthető-e.

Az elsődleges kereset elbírálása során az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget annak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:497. § által szabályozott életjáradéki szerződésnek változatlanul jelentős ismérve a kockázati elem. Az eltartott haláláig tartó kötelezettségvállalás ugyanis a kötelezett részéről bizonytalan időintervallumon keresztül tartó szolgáltatás nyújtását jelenti, amely miatt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti arányok a szerződés megkötésekor nem állapíthatók meg. Nem tudható ugyanis, hogy az átruházott vagyoni érték és a teljesítendő tartás értéke hogyan viszonyul egymáshoz. Amennyiben azonban a kötelezett a szerződés időpontjában tudja, hogy a szokásos kockázati tényezők nem állnak fenn, célja kizárólag az életjáradékos vagyonának csekély anyagi áldozattal járó megszerzése, a Ptk. 6:96. § alapján a szerződés semmisségét eredményezheti. Éppen ezért jelentősége volt annak, hogy 2016. október 14. napján a felperes tulajdonában lévő **b.-i ...** hrsz.-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értéke milyen forgalmi értéket képviselt és ennek fejében az alperes milyen mértékű ellenszolgáltatás nyújtását vállalta. Az elsőfokú bíróság az **b.-i M.** utca 14-16. szám alatti ingatlan értékének meghatározásánál az 5. sorszám alatt becsatolt hatósági bizonyítványt fogadta el, amely kellően tanúsítja, hogy a külső és belső teljes felújításra szoruló ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értéke 2017. március 16. napján beköltözhető állapotban 60.000.000 forint. Az felperes a szerződés megkötésekor 61 éves volt, a haszonélvezeti jog értéke az 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) és (4) bekezdés a) pontja szerint 18.000.000 forint, a szerződés megkötésének időpontjában a felperes haszonélvezetével terhelt tulajdoni hányadának értéke

42.000.000 forint. Az éves szolgáltatás értéke mellett (316.800 forint) 132 év életjáradék felel meg a felperes által nyújtott vagyoni értéknek, amelynek nagyságrendi kiegyenlítésére sincs valós esély. Önmagában ebből a tényből arra lehet következtetni, hogy alperes a szerződés tárgyát képező ingatlant lényegében valós ellenérték szolgáltatása nélkül kívánta megszerezni. Ezt támasztja alá azon fellebbezési érvelése is, miszerint alperes jogos feltételezése szerint a felperes „önmaga segítése érdekében aktívan ajándékozott”. A szerződést indokoló többlettényállási elem hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan vont le azt a következtetést, hogy az életjáradéki szerződés a kötelelem lényegét, a szerencse jelleget teljességgel nélkülözi. Életjáradéki szerződés útján a jogosult vagyonának kockázatmentes, a piaci ár töredékéért történő megszerzése pedig a szerződés rendeltetésével, a társadalom általános értékítéletével ellentétben áll.

Nem vitás, hogy az alperes a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett, a szerződés teljesítése azonban a szerződéskötéskor fennálló érvénytelenségi okot nem küszöböli ki. Irreleváns ezért az alperes azon fellebbezési érvelése, miszerint alperes a teljesítés során az együttműködési követelmény objektív mércéjének megfelelően járt el.

Az alperes az ingatlan valós értékét nem tette vitássá. Állította azonban, azt a szerződés megkötésekor a .../2011. számú hagyatéki eljárás során beszerzett adó- és értékbizonyítvány alapján bekölthetően 20.000.000 forintra, lakottan 14.000.000 forintra tette, a hagyatéki iratok beszerzését a 2017. november 24. napján megtartott tárgyaláson indítványozta. Az iratok beszerzésére irányuló indítványt azonban az elsőfokú bíróság megalapozott döntéssel utasította el, mert az érdemi döntés helytállóságát az sem teszi kétségessé, ha a hagyatéki eljárás során beszerzett közokirat az alperes által előadott értéket tartalmazza. A hagyatéki eljárás során évekkel korábban beszerzett adó- és értékbizonyítvány a szerződéskötés időpontjában fennálló forgalmi értéket nem igazolja. Azzal pedig a peres feleknek is tisztában kellett lenniük, hogy bármely korábbi időpontban beszerzett adó- és értékbizonyítvány a forgalmi érték meghatározása szempontjából az ingatlanpiaci változások miatt 2016. október 14. napján már nem lehet irányadó.

Az elsőfokú bíróság helytálló döntéssel utasította el az alperes szerződéskötés körülményeire, a tényállás teljes körű tisztázása érdekében előterjesztett, dr. **G.V.**, dr. **H.T.**, **O.S.**, **R.K.** és **A.J.** tanúk meghallgatására irányuló indítványának teljesítését is. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint ugyanis a felperes a szerződéskötés előtt az okiratot elolvasta, tartalmát megértette, a felperest aláírásra senki nem kényszerítette, nem fenyegették, nem tévesztették meg, ennek igazolására további tanúbizonyítás lefolytatása szükségtelen volt, mert a szerződés érvénytelenségét egyéb okból, az életjáradéki szerződés lényegét alkotó kockázati elem teljes mellőzése miatt, annak jóerkölcsbe ütközésére tekintettel állapította meg.

A Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság ingó kiadása iránt előterjesztett keresetnek helyt adó döntésével és annak jogi indokaival is. Ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta és az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján másodfokú perkölségben marasztalta. A felperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, továbbá (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2018. április 17.

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

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró