

A Fővárosi Ítéltábla dr. Révész Gábor ügyvéd (**II. rendű felperesi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe)** II. rendű felperesnek, a dr. Gatter László ügyvéd (**alperesi képviselő címe**) által képviselt alperes neve(**alperes címe**) alperes ellen életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 1. napján meghozott 25.P.21.096/2015/67. számú ítélete ellen a felperes által 70. és 71. sorszám alatt, valamint a 2018. július 11. napján hirdetett 25.P.22.287/2018/4. számú kiegészítő ítélete ellen a II. rendű felperes által 6. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 760.000 (Hétszázhatvanezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak az illetékügyi hatóság külön felhívására 2.620.000 (Kétmillió-hatszázhuszezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint **néhai felperes neve** felperes (a továbbiakban: felperes) és néhai házastársa barátságban volt az alperes szüleivel, az alperest pedig kisgyermek kora óta ismerték.

A ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti társasházi lakás (a továbbiakban: ingatlan) 1/2 részét a felperes 1981. március 3-án csere címén szerezte. Az ingatlan további 1/2 hányada néhai házastársa tulajdonában állt, akinek halálát követően öröklés címén ezen illetőséget is megszerezte.

A felperes és az alperes között 2014. április 1-jén életjáradéki szerződés jött létre, amelyet dr. **S. D.** ügyvéd készített. A megállapodás alapján az ingatlan, valamint az abban található ingó vagyontárgyak tulajdonjogát a felperes életjáradék ellenében az alperesre átruházta. Az alperes a tulajdonszerzés fejében arra kötelezte magát, hogy a szerződés aláírásától kezdődően a felperes haláláig havonta 300.000 forintot életjáradék jogcímén banki átutalással minden hónap tizedik napjáig megfizet az ... Banknál vezetett ... számú bankszámlára. Kötelezettséget vállalt arra is, hogy a felperes részére haláláig biztosítja az ingatlanban való lakhatást. A szerződés 5. pontjában a felek az életjáradék ellenében átruházott ingatlan forgalmi értékét 40.000.000 forintban állapították meg. Tekintettel voltak arra, hogy az ingatlan teljes felújításra szorul és az átruházásra lakottan kerül sor; e körülményeket értékcsökkentő tételként vették figyelembe. Az ingatlanban található ingóságok forgalmi értékét 4.000.000 forintban határozták meg.

A szerződés alapján az alperes tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság 2014. április 2-ával életjáradék címén átvezette.

A felperes 2014. április 1-jén enyhe fokú szellemi hanyatlás tüneteiben szenvedett. 2014. július 25-től 2014. augusztus 5-ig kórházi kezelés alatt állt a ... Kórházban szellemi hanyatlás talaján kialakult paranoid tünetegyüttes miatt. ... Gyámhivatala keresete alapján a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a 2015. november 3-án jogerőre emelkedett 17.P.II.25.276/2014/14. sorszámú ítéletével a felperest cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezte a jövedelem 100%-ával való rendelkezés, az ingó- és ingatlanvagyonával való rendelkezés, a bentlakásos szociális otthoni elhelyezésével kapcsolatos jognyilatkozatok, a megtakarítással kapcsolatos jognyilatkozatok és a peres eljárással kapcsolatos jognyilatkozatok ügycsoportokban.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az életjáradéki szerződés semmis, mert a szerződéskötés időpontjában nem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítását arra tekintettel kérte, hogy a szerződéskötéskor lényeges kérdésben tévedésben volt, mivel jelentős értékű vagyonára tekintettel nem volt rászorulva az életjáradékra és ezt a lényeges tévedését az alperes felismerhette. Harmadlagos keresete a szerződés szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti érvénytelenségének megállapítására irányult. Az érvénytelenség megállapításán túl az eredeti állapot helyreállítását, az alperesnek az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett tulajdonjoga, a felperes életjáradéki joga, valamint a szerződés biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésének tűrésére kötelezését kérte, az alperesnek visszajáró életjáradék egyidejű visszafizetése mellett.

Elsődleges keresetét azzal indokolta, hogy már a megállapodás megkötésének időpontjában sem rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel, így az általa aláírt életjáradéki szerződés semmis.

Másodlagos és harmadlagos keresete tekintetében a szerződés megtámadásának jogát a perben előterjesztett keresetlevelével gyakorolta. A másodlagos kereset körében előadta, hogy nyugdíja mellett igen tetemes vagyonnal rendelkezik, életjáradékra ténylegesen nem volt szüksége és ilyen szerződést írásban nem kötött, arra nem emlékszik, nem is kívánt kötni. Mindezt a szerződéskötés során lényeges kérdésben tévedésben volt és azt az alperes felismerhette, emiatt megtámadási joga megnyílt és a kereset benyújtásával a megtámadás az egy éves határidőn belül megtörtént.

Harmadlagos keresetét azzal indokolta, hogy a szerződésben írtakhoz képest az ingatlan legalább két és félszer, az ingóságok kilencszer többet érnek, az átruházott vagyon ténylegesen 140.000.000 forint értékű. A felperes életkorára és állapotára figyelemmel az alperes által elvileg teljesítendő ellenszolgáltatás pedig ennek csak a töredékét jelenti, ezért a két fél szolgáltatása között semmilyen módon ki nem küszöbölhető értékaránytalanság áll fenn. Belátási képességének hiányában ezt felismerni nem tudta, így megnyílt a lehetősége a szerződés ezen okból történő megtámadására is.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, a perbeli szerződés a felperessel fennálló réges-régi szeretetből fakadt és sosem húzott hasznot a barátságából. Ezzel szemben hosszú évek óta, különösen 1996 után folyamatosan tartotta a kapcsolatot a felperessel, aki 2014 februárjában zaklatottan számolt be a néhai férje korábbi házasságából származó unokájával kialakult konfliktusáról. A felperes **K. D.**-vel való viszonya ezután teljesen megromlott. Félt az unokától és elhatározta, hogy korábbi végrendeletét megsemmisíti, lakását felbecsülteti. Szerződéskötési ajánlatával ezután kereste meg az alperest. Nem akarta, hogy az ingatlan **K. D.**-re vagy bármely családtagjára maradjon, hanem azt jó kezedben akarta tudni. A szerződéskötéskor cselekvőképesen hozott döntést és írta alá a szerződést. A felperes nyugdíja alig haladta meg a százezer forintot és a szerződés alapján biztosított 300.000 forint tette lehetővé az általa megszokott kényelmes életmód folytatását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon

belül fizessen meg az alperesnek 1.270.000 forint perköltséget.

A felperes halálát követően, a jogutódlás megállapítása után folytatódó eljárásban meghozott kiegészítő ítéletével pedig kötelezte a II. rendű felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizesse meg a le nem rótt 1.500.000 forint illetéket.

Ítéletének indokolása szerint a ... Intézetének a felperes indítványára kiegészített és aggálytalannak talált elmeorvos szakértői véleménye alapján megállapította, hogy a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége mentális zavara következtében 2014. április 1-jén legfeljebb kismértékben volt csökkent. A felperes ezért sikertelenül próbálta igazolni a szerződéskötéskor fennállt cselekvőképtelenségét és így a szerződés megkötésekor tett jognyilatkozata semmisségét.

A dr. **K. J.** szomszéd tanúkenti kihallgatására a szakvélemény elkészültét követően tett felperesi bizonyítási indítvány teljesítését amiatt tartotta sürgősnek, mert a bizonyítási eljárás során a felperes szellemi állapotára nézve számtalan, a felperes szomszédjánál közelebbi orvos, ismerős, barát és hozzátartozó kihallgatására sor került, vallomásaikat a szakértő a véleményének elkészítése során értékelte. Mindez pedig indokolatlanná tette újabb tanú kihallgatását.

K. D., dr. **B. M. K.**, dr. **Cs. E.** és dr. **A. V.** tanúkenti kihallgatását pedig amiatt mellőzte, mert a felperest a szerződéskötést követően lényegesen későbbi időpontban vizsgálták, így vallomásuk a 2014. áprilisi belátási képesség vonatkozásában nem tartalmazhatott lényeges körülményt. **H. I.** kihallgatását azért nem találta szükségesnek, mert ugyanazon tényekre tudott volna nyilatkozni, mint két tárgyaláson keresztül kihallgatott testvére, **K. D. F. A.**, **D. V.**, **V. É.** és dr. **H. A.** tanúkenti kihallgatását a hozzátartozókkal és ismerősökkel egy körbe esésük miatt, **B. K.** tanúkenti megidézését pedig amiatt találta sürgősnek, mert a felperes a per eldöntése szempontjából nem jelentős tényekre kérte őt kihallgatni.

Úgy ítélte meg, a bizonyítási eljárás adatai alapján a felperes szerződéskötéssel kapcsolatos motivációja nem kizárólag anyagi szempontú volt, annak mozgatórugója volt a néhai férje unokájával fennálló haragos viszony is. A tévedés körében ezért nem kizárólag a felperes meglévő anyagi javairól való kellő ismereteit, pénzügyi helyzetét kellett vizsgálni. A felperes mindennapjait naplószerűen lejegyzetelő **Cs. V. Sz.** tanú is akként nyilatkozott, hogy két hónappal később már nem kötötte volna meg a felperes a szerződést. E tanúvallomás és a további vallomások is azt támasztották alá, hogy 2014 áprilisában a felperesnek szándékában állt a szerződéskötés. Tulajdonáról pedig a felperes belátási képessége birtokában szabadon rendelkezhetett. Nem volt ezért feltárható olyan lényeges körülményre vonatkozó tévedés, amelynek ismeretében a felperes a szerződést nem kötötte volna meg. Így arra vonatkozó tény sem merült fel, hogy a felperes tévedését az alperes okozta vagy felismerhette volna. Sikertelen volt ezért az életjáradéki szerződés tévedés címén való megtámadása is.

A harmadlagos kereset körében döntését a Kúria Pfv.I.20.252/2013/4. számú ítéletére utalva azzal indokolta, hogy életjáradéki szerződés esetében – annak szerencse jellege folytán – önmagában a feltűnő értékaránytalanság nem eredményez érvénytelenséget. Az értékaránytalanságnak ugyanis a szerződéskötés pillanatában kell fennállnia. Ekkor azonban nem lehet megállapítani, hogy az átruházott vagyoni érték és a teljesítendő járadék érték szempontból hogyan viszonyul egymáshoz. Ezért feltűnő értékaránytalanság megállapítására kivételes esetektől eltekintve tartási és életjáradéki szerződés esetén nincs lehetőség. Erre figyelemmel mellőzte a felperes büntetőeljárás során készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése iránti bizonyítási indítványa teljesítését is.

Kiegészítő ítéletét a törvényszék azzal indokolta, hogy az eljárást befejező határozatában nem rendelkezett a tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt eljárási illeték viseléséről, ezért ezt pótolandó a régi Pp. 225.§ (6) bekezdése alapján kiegészítő ítélettel határozott a le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és keresetének teljesítése érdekében.

Jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy a törvényszék a bizonyítást hiányosan folytatta le, a jogvita érdemi eldöntéséhez szükséges körülményeket csak részlegesen és egyoldalúan tárta fel, a felperes bizonyítási indítványait indokolatlanul utasította el és ezzel akadályozta a felperest bizonyítási kötelezettségének teljesítésében. Ítéletének tényállását részben a beszerzett okiratokkal és tanúvallomásokkal ellentétesen, részben hiányosan állapította meg, ezért megalapozatlan döntést hozott.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásából kihagyta a jogvita elbírálása szempontjából lényeges azon körülményeket, melyek szerint:

- a **K.** és a **R.** család között a felperes házastársának 1996-ban bekövetkezett halálát követően a kapcsolat megszakadt, és azt az alperes csak 2013 őszén újította fel,
- a szerződéssel átruházott ingatlan értéke beköltözhetően legalább 129.800.000 forint, lakottan is legalább 103.840.000 forint, a szerződésben pontosan nem részletezett ingóságok pedig minimum 36.745.000 forint értéket képviselnek,
- az életjáradéki szerződés aláírására a perbeli adatok alapján a felperes lakásán, a büntetőeljárásban megállapítottak szerint az okiratszerkesztő ügyvéd ... szám alatti irodájában került sor; a két tényállás közötti ellentmondás feloldása pedig elmaradt,
- a büntetőeljárás adatai szerint írásos életjáradéki szerződés a felek között nem jött létre, csak szóban állapodtak meg, továbbá két szerződés született, melyek közül az első kézzel íródott és azt a felperes szóban, telefonon az alpereshez intézett nyilatkozattal felbontott,
- az átruházott ingatlan és ingóságok értékét nem a felek, hanem a szerződést ellenjegyző ügyvéd állapította meg, így nem a felperesi akarat szerződésbe foglalására került sor,
- a felperes bankszámlájához az ... **Bank** az alperes nevére bankkártyát bocsátott ki, amellyel az alperes négy alkalommal összesen 1.050.000 forintot vett fel a bankból 2014 szeptembere és decembere között,
- az életjáradéki szerződés 4. pontjában feltüntetett bankszámlaszám egy értékpapírszámla száma, amelyre befizetést teljesíteni nem lehet, ebben a vonatkozásban az életjáradéki szerződés módosítására a felek között nem került sor,
- a szerződésben nem részletezett ingóságokkal kapcsolatos 17/A/1. alatti lista nem a felperes saját kezű írásával és kétféle íróeszközzel készült, azon a felperes keresztnéve az általa használt alakkal szemben th-val szerepel és aláírásának írásmódja – a későbbi II. rendű felperes tanúvallomása szerint is – atipikus, eltér akár a perbeli szerződésen, akár a becsatolt környezettanulmányon szereplő felperesi aláírásoktól,
- a felperesnél már 2012-től a normális öregedéstől eltérő, ijesztő jeleket tapasztalt barátnője, **Cs. V. Sz.**,
- a felperes a szerződéskötés körüli időszakban saját kezűleg írt naplója és levelei alapján már nem rendelkezhetett a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel, 2014. április 1-jén két nyugtatót is bevett, emiatt saját maga szerint is "egész nap használhatatlan volt",
- a dr. **Sz. J.** által 2013. november 20-án és 2014. április 23-án kiállított két lelet azonos szövegű, generált kódjuk is azonos, ellátás azonosítójuk nincs és a kiállító intézmény működési területe csak **B.** megyére terjed ki, ezért e két irat az eljárás során nem lett volna figyelembe vehető,
- a büntetőeljárásban kirendelt igazságügyi szakértők véleménye alapján a felperest kezdődő szellemi hanyatlása súlyos fokban korlátozta cselekménye következményeinek felismerésében és abban, hogy ennek megfelelően cselekedjék,
- dr. **Cs. E.** és dr. **K. I.** szakvéleménye szerint a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége közép súlyos szellemi hanyatlása miatt tartósan és teljes mértékben hiányzott, ezért

gondokság alá helyezése volt indokolt,

- a kórházi orvosok részére a felperes a titoktartás alóli felmentést azért nem adta meg, mert egyrészt nem voltak hajlandók konzultálni a felperes hozzátartozóival és a háziorvossal, másrészt a gyámhivatal többszöri megkeresésére sem adtak szakvéleményt a felperes állapotáról, így a felperes valós anamnézisének nem ismerhették és pártatlannak sem voltak tekinthetők,
- a kirendelt szakértőnek az elsőfokú bíróság a kirendelő végzésben nem tette fel a felperes által indítványozott kérdést.

Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú ítéletben írtaktól eltérően a felperes nem volt haragos viszonyban **K. D.**-vel. Ezt a perben kizárólag az alperes állította, de egyéb bizonyíték nem támasztotta alá.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherről szóló tájékoztatás során a harmadlagos kereset vonatkozásában olyan körülmények bizonyítására hívta fel, amelyeket az ítélet indokolásában írtak szerint valójában szükségtelennek tartott. Álláspontja szerint a törvényszék jogszabálysértő módon mellőzte e körben bizonyítási indítványainak teljesítését, mert joga lett volna a feltűnő értékaránytalanság részletes bizonyítására.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére nem hallgatta meg tanúként **F. A.**-t, **D. V.**-t, **V. É.**-t, dr. **H. A.**-t, **P. J.**-t, **S. V.**-t, **H. I.**-t és dr. **K. J.**-t. Figyelmen kívül hagyta a büntetőeljárásban meghallgatott tanúk vallomását és az ott bizonyított körülményeket, továbbá a felperes által a perben ezekkel összefüggésben becsatolt további okiratokat (saját kezűleg írt leveleket, naplót) is.

Nem vitatta a perben kirendelt szakértő azon megállapítását, hogy a felperes belátási képességének elvesztése egy gyorsuló folyamat eredménye volt és annak kezdete 2010-re tehető. A szerződéskötést követően néhány hónappal készült, dr. **Cs. E.**-féle szakvélemény alapján azonban megállapíthatónak találta, hogy a közép súlyos szellemi hanyatlás kezdete már a szerződéskötés előtti időszakra tehető. A perbeli szakvéleményben is rögzített elektrosokk-kezelés is kihatással lehetett a felperes további állapotára, befolyásolta belátási képességét, ami tartósan nem volt teljes. Nézete szerint a belátási képesség szerződéskötés-kori hiányát igazolják emellett a felperestől származó, saját kezűleg írt dokumentumok, naplóbejegyzések és a beszerzett valamennyi tanúvallomás is.

Arra is hivatkozott, perbeli személyes meghallgatása során tényként adta elő, hogy életjáradéki szerződést nem kívánt kötni, arra nem volt rászorulva, szerződést írásban nem is kötött, arra nem emlékszik. A perbeli, a gyámhivatali és a rendőrségi meghallgatása során is kérte az életjáradéki szerződés megsemmisítését, mert olyat nem akart kötni. Mindez pedig igazolja, hogy a szerződéskötéskor lényeges kérdésben (rászorultságában) tévedésben volt, melyet az alperes felismerhetett.

Azzal is érvelt, hogy a szerződést készítő ügyvéd tanúvallomását az elsőfokú bíróságnak igen nagy körültekintéssel kellett volna értékelnie. A felperesnek a szerződési akarat hiányára vonatkozó előadásával szemben ugyanis az ügyvéd szerződéstervezettel, értébecsléssel, megbízási szerződéssel, tényvázlattal tudta volna alátámasztani a felperes valós ügyletkötési szándékát. Ilyen iratok azonban nem készültek, ezek hiányában pedig az ügyvéd tanúvallomása megkérdőjelezhető, hitelesnek nem tekinthető.

Hangsúlyozta, ha a felperes felismeri, hogy a lakás és az abban található ingóságok értéke többszöröse a szerződésben írt összegeknek, akkor ez olyan körülményekre vonatkozó tévedés, amely mellett a szerződést – belátási képességének birtokában – nem köti meg. Az ügyvéd által megállapított értékek alkalmazásával azonban az alperes megtévesztette. Tévedését az alperes is felismerhette, mert a művészeti világban élve pontosan tisztában van az ingóságok hihetetlen nagy értékével és a **P.** út sarkán található ingatlan átlagot meghaladó forgalmi értékével is.

Harmadlagos keresete tekintetében fellebbezését azzal indokolta, hogy a törvényszék érveivel szemben az életjáradéki szerződés nem szerencse-szerződés, hanem a jogosult ellátását hosszabb távra biztosító megállapodás-típus. Hangsúlyozta, hogy a szerződésben kikötött havi 300.000 forint életjáradék az átruházott vagyontárgyak valós forgalmi értékéhez képest irreálisan alacsony, másrészt az alperes részéről 470 havi (39,2 évi) teljesítést feltételez. Mindez a felperes szerződéskötés-kori 86 éves életkora mellett az alperesnél nem szerencse-szerződést, hanem többszörösen megtérülő biztos befektetést jelent. Nézete szerint emiatt a szerződéskötés pillanatában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság vitathatatlanul fennállt, a felperes azonban ezt a körülményt és a szerződés kockázatát ténylegesen nem volt képes felmérni.

A kiegészítő ítélet ellen a II. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása, illetékben való marasztalásának mellőzése és az alperesnek a le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezése érdekében.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 15.§ (5) bekezdése értelmében az eljárás félbeszakadásakor a le nem rótt illeték megfizetéséről nem kell intézkedni, ezért a felperes halála miatt félbeszakadt eljárásban nem lehetett és nem is kellett döntést hozni az illeték kérdésében. Az elsőfokú ítélet kiegészítésének emiatt sem volt helye.

Arra is hivatkozott, a felperes halála után kapta kézhez dr. F. T. ügyvédtől a felperes 2013. szeptember 13-i végrendeletét, amelyben általános örökösévé a II. rendű felperest nevezte. Ez is igazolja, hogy a felperesnek nem állt szándékában a végrendelkezést követő fél évvel később életjáradéki szerződést kötni az alperessel. Az időközben előkerült végrendelet következtében ezért még inkább megalapozatlan az elsőfokú ítélet, annak megváltoztatása indokolt és ezzel összhangban a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére is az alperest kellett volna köteleznie az elsőfokú bíróságnak.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a Budapesti I. számú Földhivatalnak az ingatlan tulajdoni lapjára III/2. sorszám alatt feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében való megkeresését kérte.

Álláspontja szerint a törvényszék alapos bizonyítási eljárás lefolytatását követően a releváns tényeket maradéktalanul rögzítette, a hiánytalan tényállás kiegészítésre nem szorul. A szerződéskötés körülményeire nézve fenntartotta az ellenkérelmében előadottakat. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötéskor a felperes belátási képességének birtokában döntött. 2014 júliusáig jó egészségi állapotban volt. Ekkor azonban a K. család tagjai meglátogatták, legértékesebb, legkedvesebb képeit akarata ellenére elvitték. Ezután szorongása, félelme nőtt, hasi fájdalmakra panaszkodva kérte az alperestől kórházba szállítását.

Azzal is érvelt, soha nem vitatta, hogy a szerződéskötés során a lakás szokásos tartozékait tekintette az ingatlan berendezésének. Az ott lévő muzeális tárgyak értéke ugyanis az ingatlan értékét meghaladta és azok sorsáról a felperes külön rendelkezett. Erről készült a felperes diktálása alapján a 17/A/1. alatt becsatolt lista.

Arra is hivatkozott, hogy szerződéskötésnél tényvázlat elkészítése nem kötelező. Ezért a szerződést ellenjegyző ügyvéd tevékenységének szakszerűségét tényvázlat hiányára hivatkozva kétségbe vonni nem lehet. A szerződés egyébként is egyszerű jogi megítélésű volt. Az ügyvéd tanúkénti kihallgatása során az ingatlan értékelését reálisnak tartotta.

Nézete szerint a felperest rendszeresen kezelő dr. Sz. J. pszichiáter-addiktológus főorvos leletei a bizonyítékok közül nem mellőzhetőek azon az alapon, hogy azok nem a beteg lakóhelye szerinti szakrendelőben készültek. A szerződéskötést követő mintegy három héttel, 2014. április 23-án készített lelet pedig a felperes kiegyensúlyozottságát, térbeli-időbeli tájékozottságát igazolta, kóros

tudattartalmakat nem rögzített.

Álláspontja szerint a felperes indokolatlanul zárkózott el attól, hogy dr. **K. T.** és dr. **P. A.** részére az orvosi titoktartás alóli felmentést megadja. A tanúk ugyanis nyilatkozni tudtak volna a felperesnek a szerződéskötést négy hónappal követő állapotáról. A kirendelt igazságügyi szakértő is megerősítette az általuk kiállított zárójelentésben foglaltakat.

Hangsúlyozta, hogy – a felperes fellebbezési érveivel szemben – a nyomozás során tett felperesi vallomás a perben nem volt figyelembe vehető, mert kihallgatásának időpontjában a felperes már a keresetlevélhez csatolt szakvélemény szerint sem volt belátási képességének birtokában.

A fellebbezések nem alaposak.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a felperes további bizonyítási indítványainak teljesítését indokoltan mellőzte. **F. A.-t** és **D. V.-t** ugyanis a nyomozás során a rendőrhatalóság részletesen kihallgatta. Tanúvallomásaik az iratok között rendelkezésre állnak, azokat az ítélet tábla maga is értékelte. A felperessel együtt élő két házvezetőnő, valamint a szerződéskötés napján a felperessel telefonon többször is beszélő **Cs. V. Sz.** tanúvallomása mellett pedig a szomszédi, ismerősi, baráti, családi körbe tartozó **V. É., dr. H. A., P. J., S. V., H. I.** és dr. **K. J.** tanúkenti meghallgatásától – a már rendelkezésre álló tanúvallomásokra tekintettel – további releváns tény, adat nem volt várható.

Annyiban osztotta az ítélet tábla a felperes fellebbezési érvelését, hogy a törvényszék ítéletének tényállását hiányosan állapította meg. Az a másodfokú bíróság álláspontja szerint is kiegészítésre szorul, de nem a fellebbezésben írtak miatt és az abban sérelmezett előadásokkal, tényekkel és következtetésekkel. A 2016. évi CXXX. törvény 630.§ (6) bekezdése szerint alkalmazandó 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 221.§ (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában a bíróság által a bizonyítékoknak a rég. Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján megállapított tényállást kell röviden előadni az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével. Az ítéleti tényállás ezért az érdemi döntésnek azon része, amely a felek kérelmeinek tükrében a bizonyítás eredménye alapján a bíróság által megállapított releváns tényeket és nem a felperes valamennyi előadását és következtetését tartalmazza. A felperes által a fellebbezésben sérelmezettek ezért nem képezheték az ítéleti tényállás részét.

Ezzel szemben az ítélet tábla a törvényszék által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás adatai [**II. rendű felperes neve** (14. sorszámu nyomozati iratok), **B. A.** (14. sorszámu nyomozati iratok, 40. számú jegyzőkönyv 2–3. oldal), **D. V.** (14. sorszámu nyomozati iratok), dr. **Sz. J.** (23. számú jegyzőkönyv 3–6. oldal), **H. T. J.** (31. számú jegyzőkönyv 2–4. oldal), **Cs. V. Sz.** (31. számú jegyzőkönyv 5–8. oldal), **S. T. V.** (32. számú jegyzőkönyv 3–8. oldal) tanúvallomásai és a perben kirendelt szakértő (50. és 62. számú) szakvéleménye] alapján az alábbiakkal egészíti ki:

„A felperes és **K. D.** között konfliktus volt a **K.**-kötet kiadásának pénzügyeivel kapcsolatban, emiatt a felperes neheztelt **K. D.**-re.

A felperes már 2013 őszén szerette volna az ingatlant eladni vagy életjáradék fejében átruházni. Szerződéskötési ajánlattal kereste meg **B. A.-ékat** és **S. T.-t** is, mielőtt az alperesnek ajánlotta volna fel a szerződéskötés lehetőségét.

2014. április 1-jén a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége mentális zavara következtében legfeljebb kismértékben volt csökkent.”

Az így kiegészített tényállás mellett is helyesnek bizonyult azonban az elsőfokú bíróságnak a kereset elutasítására vonatkozóan levont jogi következtetése, bár ítéletének indokolása – a bizonyítékok részletes értékelésének elmaradása miatt – további kiegészítésre szorul.

Cselekvőképtelen állapot

II. rendű felperes neve (14. sorszámú nyomozati iratok) és dr. **R. A.** (26. számú jegyzőkönyv 3–5. oldal) tanúvallomása is igazolta, hogy a szerződéskötést megelőzően már hosszabb ideje dr. **Sz. J.** volt a felperest kezelő pszichiáter. A bizonyítékok értékelése során ezért dr. **Sz. J.**-nak a felperes pszichés betegségére, kezelésére, mentális állapotára vonatkozó tanúvallomásán (23. számú jegyzőkönyv 3–6. oldal) túl az általa kiállított orvosi iratok, leletek sem voltak mellőzhetőek, főleg nem a felperesi fellebbezésben említett okokból. A tanú volt ugyanis az egyetlen pszichiáter, aki a felperest a szerződéskötést megelőző, illetve azt követő időszakban, az ügyletkötés időpontjához viszonylag közeli időpontban vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő utóbb kiegészített véleményét az ítéletábra maga is aggálytalannak, a régi Pp. 182.§ (3) bekezdésében írt hibáktól és hiányosságoktól mentesnek találta. A kirendelt szakértő véleményét dr. **Sz. J.** tanúvallomása és leletei, a felperes kórházi zárójelentései és iratai, dr. **D. Gy.** és dr. **H. A.**, valamint dr. **Cs. E.** és dr. **K. I.** szakértők vizsgálati eredményei és következtetései ismeretében, az eljáró szakértők közül a legszélesebb körű adatok alapján alakította ki és azt fenntartotta a felperes személyesen vezetett naplójának ismeretében is. Nem találta ezért alaposnak a másodfokú bíróság a felperes azon fellebbezési hivatkozását, hogy a szakértői vélemény ellenében a felperes naplóbejegyzései alapján megállapítható lenne a felperes belátási képességének a szerződéskötés napján fennállt hiánya. Cáfolta ugyanis mindezt a felperes indítványára kihallgatott **Cs. V. Sz.** tanúvallomása is, aki arról számolt be, hogy 2014. április 1-jén a szerződéskötést megelőzően és azt követően is beszélt telefonon a felperessel, aki beszámolt a szerződés aláírásáról és amiatti vívódásáról is, hogy az általa megkötött megállapodás ellentétes néhai férje akaratával, szándékával (31. számú jegyzőkönyv 8. oldal). E tanúvallomásból pedig egyértelműen arra lehet következtetni, hogy a felperes az ügyletkötés napján kívánt szerződni, tisztában volt az általa megkötött szerződés tartalmával és azzal is, hogy e megállapodás mellett elkötelezte magát, azt aláírta.

Minderre tekintettel pedig helytállónak bizonyult az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy a felperes a perben sikertelenül próbálta igazolni a szerződéskötéskor fennállt cselekvőképtelenségét, és így a szerződés megkötésekor tett jognyilatkozatának a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 2:9.§ (1) bekezdés szerinti semmisségét.

Akarathiba, tévedés

Életjáradéki szerződés nem csak a pénzbeli tartásra való rászorultság esetén, a létfenntartás ilyen módon való biztosítása érdekében köthető. **Cs. V. Sz.** (14. alatti nyomozati iratok és 31. számú jegyzőkönyv 5–8. oldal), **B. A.** (14. sorszámú nyomozati iratok és 40. számú jegyzőkönyv 2–3. oldal), **S. T. V.** (32. sorszámú jegyzőkönyv 3–8. oldal) tanúvallomása alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes a **K. D.**-vel szembeni haragja, ellenérzése miatt már 2013. évben elhatározta ingatlanának eladását vagy tartás, életjáradék fejében való átruházását és szerződéskötési ajánlattal kereste meg **B. A.**-ékat és **S. T. V.**-t is. A perbeli megállapodás megkötésekor így a felperesnek már hosszabb ideje fennálló, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló ügyletkötési akarata volt.

B. A. (14. számú nyomozati iratok, 40. számú jegyzőkönyv 2–3. oldal), **F. A.** (14. sorszámú nyomozati iratok), **D. V.** (14. sorszámú nyomozati iratok), **H. T. J.** (31. számú jegyzőkönyv 2–4. oldal), **K. K. M.** (31. számú jegyzőkönyv 4–5. oldal), **S. T. V.** (32. számú jegyzőkönyv 3–8. oldal) is megerősítette, a felperes beszámolt nekik arról, hogy az alperessel szerződött, az ingatlan

tulajdonjogát rá átruházta és életjáradékot kap cserébe. Cs. V. Sz. már korábban is idézett tanúvallomása is azt igazolta, hogy a szerződés aláírását követő telefonbeszélgetésük szerint a felperes a megállapodás megkötésekor ügyleti akaratának megfelelően cselekedett, az általa megkötött megállapodás tartalmával, lényegével tisztában volt, csupán amiatt vívódott, mert ügyleti akarata ellentétes volt néhai férje korábbi szándékaival és még a K.-díj 2014. júliusi átadásakor is félt beszámolni az általa kötött szerződésről néhai férje családjának.

Mindezen tanúvallomások alapján pedig csak arra vonható következtetés, hogy a felperes tisztában volt az általa megkötött ügylet lényegével, tartalmával, ügyletkötési akarta a szerződés megkötésére megvolt és a szerződéskötéskor ezen ügyleti akaratnak megfelelően cselekedett.

Egyetértett ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon következtetésével, hogy a bizonyítási eljárás eredményeként nem volt feltárható olyan lényeges körülményre vonatkozó tévedés, amelynek ismeretében a felperes a szerződést nem kötötte volna meg, és arra vonatkozó tény sem, hogy a tévedést az alperes okozta vagy felismerte volna. Mindezt sikertelen volt a szerződés tévedés címén való megtámadása.

Feltűnő értékaránytalanság

A törvényszék helyes jogi indokolással utasította el a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő nagy aránytalanság címén támasztott harmadlagos keresetet is.

Az érvénytelenségi oknak ugyanis a szerződés megkötése időpontjában kell fennállnia. A tartási, életjáradéki és öröklési szerződés azonban az eltartott haláláig, azaz határozatlan időtartamra kötött megállapodás, amelynek egyik alapvető eleme a kockázatvállalás. A szerződés szerencse jellege folytán azonban a szerződéskötéskor nem lehet azt megállapítani, hogy az átruházott vagyoni érték hogyan viszonyul a szerződés alapján teljesítendő ellenszolgáltatáshoz. A feltűnő értékaránytalanság megállapítása ezért fogalmilag kizárt, az ilyen típusú szerződések feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadására emiatt nincs jogszerűen lehetőség (ahogyan azt a Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.981/1997/4. számú, illetve a Kúria Pfv.I.20.252/2013/4. számú ítéletében is kifejtette).

Kiegészítő ítélet

Annyiban helytálló a II. rendű felperes fellebbezési érvelése, hogy a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 15.§ (5) bekezdése szerint a bíróságnak az eljárás félbeszakadásának megállapításakor a le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről nem kell határoznia. A Kmr. 15.§ (1) bekezdése szerint azonban a meg nem fizetett illeték viseléséről a bíróságnak az eljárást befejező határozatában hivatalból kell rendelkeznie. Miután az ítéletben az erre vonatkozó döntés elmaradt, ezért a jogutódlás megállapítását követően folytatódó eljárásban a törvényszék a régi Pp. 225.§ (6) bekezdése alapján jogszerűen rendelkezett korábbi ítéletének kiegészítéséről. A felperesi kereset elutasítására figyelemmel pedig a felperes helyébe jogutódként lépett II. rendű felperest törvényesen marasztalta a le nem rótt kereseti illeték összegében.

Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét a régi Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján – az indokolás fentiek szerinti kiegészítésével – helybenhagyta.

A néhai felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett életjáradéki jog, valamint az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése a perbeli jogvita keretein kívül esett, ezért az alperesnek a fellebbezési ellenkérelemben előterjesztett erre irányuló kérelme a másodfokú

eljárásban nem volt teljesíthető.

A sikertelenül fellebbező II. rendű felperes saját másodfokú perköltségét maga viseli. Köteles továbbá megfizetni az alperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a)-b) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét (rég. Pp. 239.§ és 78.§ (1) bekezdés), valamint az állam javára a tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán az elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezésre le nem rótt 2.500.000 forint és a kiegészítő ítélet elleni jogorvoslati kérelemre le nem rótt 120.000 forint fellebbezési illetéket (1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74.§ (3) bekezdés, Kmr. 13.§ (2) bekezdés, rég. Pp. 78.§ (1) bekezdés).

Budapest, 2018. november 22.

. Lukács Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

dr. Kollár Zoltán s.k. előadó bíró

dr. Örkényi László s.k. bíró