

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Korom Mihály ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) felperesnek, a dr. Jankovich Béla ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű, név (cím) II. rendű, a dr. Kis Ágnes jogtanácsos által képviselt név (cím) III. rendű, név (cím) IV. rendű alperes ellen, tartási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. október 11. napján hozott 2.P.23.328/2004/21. számú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az állam által viselt kereseti illeték 750.000 (Hétszázötvenezer) forint.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 180.000 (Száznyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

A felperes és testvére, a IV. rendű alperes, néhai R.G.né sz. O.I. törvényes öröklésre jogosult unokái. Az I-II. rendű alperesek 1995. március 13-án bérbe vették a néhaitól az 1.sz. ingatlanának egyes helyiségeit, ahol kifőzdét üzemeltettek. A IV. rendű alperes 1996. szeptemberében nagyanyjához költözött, mert a hozzátartozók megítélése szerint R.G.né megromlott egészségi, és hanyatló szellemi állapota miatt a mindennapi életvitelében segítségre szorult.

A néhai 1997. március 25-től 1997. május 7-ig kórházi kezelés alatt állt. Zárójelentésében rögzítették, hogy időskorú elbutulásban szenved, ezért az ügyei vitéléhez szükséges belátási képessége nagymértékben csökkent. A IV. rendű alperes kezdeményezte nagyanyja gondnokság alá helyezését. A gyámhatóság a kerületi ideggondozó véleménye alapján - mely szerint a néhai ügyei önálló vitéléhez szükséges belátási képessége teljes mértékben hiányzik, cselekvőképessége kizáró gondnokság alá helyezése indokolt - R.G.nét ideiglenes

hatállyal cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte, ideiglenes gondnokul a IV. rendű alperest kirendelte. A határozat ellen a néhai fellebbezett és más gondnok kirendelését kérte. Az 1997. augusztus 1-jén hozott határozat a IV. rendű alperest a gondnoki megbízatása alól felmentette, és hivatásos gondnokot rendelt ki.

A néhai és az I-II. rendű alperesek 1997. szeptember 25-én tartási szerződést kötöttek. Az I. és a II. rendű alperesek mint eltartók az ingatlan tulajdonjoga fejében vállalták, hogy az eltartott, R.G.né tartásáról haláláig gondoskodnak. A szerződő felek a tartás havi értékét 10.000,-Ft-ban állapították meg. A szerződés 6. pontja rögzíti, hogy az eltartott halála esetén a lakásban lévő ingóságokat az eltartókra hagyja. A gyámhivatal a tartási szerződésben foglalt, a gondnokolt érdekében álló törvényes képviselői jognyilatkozatot jóváhagyta, mert azt a cselekvőképességet kizáró, ideiglenes hatályú gondnokság alatt álló eltartott érdekét szolgálónak találta. A szerződés alapján az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát, az örökhagyó tartási jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. R.G.né 1999. január 2-án elhunyt, ezért a bíróság a vele szemben megindult gondnokság alá helyezés iránti pert megszüntette.

A felperes az I-II. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetében a tartási szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eltartók tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törlését kérte. A III. és a IV. rendű alperesekkel szemben tűrésre irányuló keresetet terjesztett elő.

Álláspontja szerint a szerződés cselekvőképtelen személy nyilatkozatait tartalmazza, ezért a 2001. október 31-ig hatályos Ptk. 17. §-a és 18. § (1) bekezdése értelmében a szerződés semmis és a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint jóerkölcsbe ütközik. A szerződés szerződési nyilatkozatot és a 6. pontban halál esetére szóló rendelkezést tartalmaz, ennek ellenére a szerződés első oldalát az örökhagyó és a tanúk nem írták alá. A szerződés megkötése a szerződéskötéskor hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (továbbiakban: Inytrv.) 15. § (2) bekezdésében és a Ptk. 629. § (2) bekezdésében foglalt alaki szabályok megsértésével történt. Az alakiság megsértésével kötött szerződés a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján semmis. Az I-II. rendű alperesek az örökhagyó szellemi állapotával összefüggő befolyásoltságát kihasználva kötöttek szerződést.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. A III. és a IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A Fővárosi Bíróság a 2.P.21.055/2000/45. számú ítéletével a keresetet elutasította. A Fővárosi Ítéltábla a 2004. február 13-án hozott 6.Pf.21.444/2003/3. számú végzésével a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasította. Indokolása szerint a tartási szerződést tartalmazó okiratot néhai R.G.né maga írta alá, tehát a szerződéses nyilatkozatot ő tette meg. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy az eltartott milyen állapotban volt a szerződés megkötésekor. Gondokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapota esetén kell az elsőfokú bíróságnak állást foglalnia abban

a kérdésben, hogy a tartási szerződés az eltartott érdekeit szolgálta-e, ettől függően dönthető el, hogy a szerződést érvényesnek lehet-e a Ptk. 18. § (3) bekezdésére figyelemmel minősíteni, vagy sem.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az I. és a II. rendű alperes részére 350.000,-Ft perköltség megfizetésére kötelezte azzal, hogy a le nem rótt 900.000,-Ft illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a szerződéskötéskor a néhai ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett. Az 1997. április 17-i pszichiátriai konzílium megállapította, hogy gondolkodása meglassult, szótalálási nehezítettség észlelhető, családtagjaival kapcsolatban üldöztetési gondolatai vannak. A zárójelentés szerinti dementia folytán ügyei önálló viteléhez szükséges belátási képessége nagy mértékben csökkent, illetőleg visszatérően hiányzik. A 2001. október 31-ig hatályos Ptk. 18. § (2) bekezdésében foglalt feltételeket vizsgálva megállapította, hogy a szerződéskötéskor 75. életévében lévő, egyedül nem hagyható eltartott betegsége folytán családtagjaival szemben bizalmatlanná vált, velük kapcsolatot tartani nem kívánt. Magas vérnyomás, májzsugor megbetegedésben szenvedett, vashiányos vérszegénység és medence gyulladás is fellépett. Az eltartott állapota feltétlenül indokolta tartásáról való gondoskodást. A Ptk. 18. § (3) bekezdése szerint cselekvőképtelensége miatt szerződési jognyilatkozatát nem lehet semmisnek tekinteni.

Az elsőfokú bíróság a szerződésből és megkötésének körülményeiből megállapította, hogy a jognyilatkozat az eltartott cselekvőképesége esetén is indokolt lett volna. Az általános közfelfogás és a társadalmi értékítélet alapján a szerződés jó erkölcsbe ütköző volta sem állapítható meg. A Ptk. 629. § (2) bekezdésének rendelkezése a tartási szerződés alakiságára nem irányadó. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki hiányosság pedig nem teszi érvénytelenné a szerződést, de a jogügylet az annak megkötésekor hatályos Inytr. előírásainak egyébként is megfelelt. A szerződéskötéskor nem volt olyan jogszabályi előírás, mely szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat minden oldalát alá kell írni. Az érvényes szerződés alapján az ingatlan nem tartozik a hagyatékba, ezért a felperes az ingatlanra alaptalanul terjesztett elő öröklési igényt.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását keresete szerint kérte. Érvei szerint az elsőfokú bíróság döntése jogszabálysértő. Nem értékelte, hogy a szerződés kellékhányos, annak első oldala nincs aláírva, végrendelet tartalmú intézkedést is tartalmaz. Az eltartottnak a szerződéskötéskor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott, így helyette és nevében gondnoka járhatott volna el. Így a szerződés, különösen a 6. pontjában foglalt előhagyománynak minősülő kikötés semmis. A szerződés ingatlan tulajdon átruházásáról is rendelkezett, azonban az Inytr. 15. § (2) bekezdése szerinti szabályszerű ügyvédi ellenjegyzés nem történt meg. A hivatásos gondnok tanúvallomásából kitűnően az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírásakor nem volt jelen. A szerződés 6. pontja halál esetére szóló rendelkezést tartalmaz, ezért a

szerződés minden lapját a Ptk. 629. § (2) bekezdése szerint sorszámozással, a végrendelkező, vagy gondnoka, illetőleg mindkét tanú aláírásával kellett volna ellátni. A szerződés tehát cselekvőképtelen személy jognyilatkozatát tartalmazza, ezért a Ptk. 17. §, illetőleg 18. § (1) bekezdése alapján semmis. A szerződés sérti a szerződéskötéskor hatályos, az Inytrv.-ben és a Ptk. 629. § (2) bekezdésében foglalt alaki szabályokat. Az alaktság többszörös megsértésével kötött szerződés semmis. A néhai érdekében álló szerződéskötést kizárólag az alperesek érdekkörébe tartozó tanúk állították, ezt cáfolja az alperesek bérleti szerződése és a néhai jövedelme.

Az I.-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A felperes másodfokú költségeikben való marasztalását a fellebbezési eljárásban csatolt megállapodásnak megfelelően kérték.

A III- IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján érdemben helytálló döntéssel utasította el a keresetet, az ítéletábra annak ténybeli és jogi okfejtésével is egyetért. A fellebbezési érveléssel szemben az alábbiakra utal.

A szerződés alapvetően a Ptk. 586. § (1) és (3) bekezdése szerinti tartási szerződéses viszonyok ismérveit tartalmazza, a szerződés 6. pontja azonban kétségtelenül öröklési jogi jellegű, halál esetére szóló rendelkezést rögzít. A nem öröklési jogi jellegű, hanem a kötelmi jogi szerződéses kikötések alaki érvényességéhez végrendeleti formára nincs szükség, annak alaki érvényességét a rá vonatkozó jogszabályi rendelkezés alapján kell megítélni. A Ptk. 586. § (2) bekezdése a tartási szerződés érvényességét írásbeli alakhoz köti. A rendelkezésből következően a törvény kizárólag azt követeli meg, hogy a felek a szerződést írásba foglalják, az legalább a magánokirat alakiságának feleljen meg. A Ptk. a tartási szerződésre további minősített alaki követelményt nem ír elő.

A szerződéskötéskor hatályos Inytrv.-ben meghatározott alaki szabályok szerint készült okirat benyújtása az írásban kötött szerződéssel megszerzett jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartási jogszabályban foglalt alaki előírások esetleges hiánya annak ellenére sem jár a tartási szerződés alaki érvénytelenségével, hogy az eltartók a tartás ellenértékéért ingatlan tulajdonjogot szerzetek. Az elsőfokú bíróság a fentiektől függetlenül helyesen utalt arra, hogy a megkötött szerződés az akkor hatályos Inytrv. előírásának megfelelt, az illetékes földhivatal a tartási szerződés alapján az I.-II. rendű alperesek tulajdonjogát és az eltartott tartási jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A fellebbezési eljárásban már nem volt vitás, hogy az eltartott a szerződés megkötésekor gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban volt. Az elsőfokú bíróság a perben feltárt bizonyítékok együttes és okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, hogy az idős, cselekvőképtelen állapotban

lévő, a felperes és családtagjai által is ismerten önmaga ellátására már képtelen, mások támogatására szoruló eltartott érdekét szolgálta a tartási szerződés megkötése. Jognyilatkozata cselekvőképessége esetében is indokolt lett volna, ezért a szerződés érvénytelensége a Ptk. 18. § (3) bekezdésében foglaltak szerint nem állapítható meg.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének második fordulata szerint a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés semmis. A jó erkölcs absztrakt, a társadalom általános értékítéletét tükröző jogi kategória. Jóerkölcsbe ütközik a szerződés, amelyet ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.

A tartási szerződés az eltartott haláláig, tehát határozatlan időtartamra kötött szerződés, melynek alapvető eleme a kockázatvállalás. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint a szerződés - a szerencse kötelem jelleg folytán - nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta és erre alapítva a szerződés semmissége csak akkor állapítható meg, ha a tartást vállaló személy a szerződés megkötésekor tudott az eltartott gyógyíthatatlan betegségéről, és biztosan számíthatott az eltartott közeli időpontban e betegsége következtében bekövetkező halálára.

Az I-II. rendű alperesek, mint az ingatlan egy részének bérlei nyilvánvalóan felismerhették néhai R.G.né szellemi állapotát, tudomást szerezhettek körülményeiről is. Az I-II. rendű alpereseknek azonban a szerződéskötéskor egyértelműen nem volt, de nem is lehetett olyan tudomása, hogy a néhai állapota viszonylag rövid idő alatt biztosan halálához vezet. A tartási szerződés céljára - ellenszolgáltatás fejében az eltartott létfenntartása, megfelelő eltartásához szükséges szolgáltatások biztosítása - figyelemmel a társadalom általános erkölcsi felfogásával nem ellentétes, ezért nem ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsbe az a tartási szerződés, amelyet az eltartók ugyan az eltartott szellemi állapotának és vagyonának ismeretében kötnek meg, azonban az eltartott rövid időn belül bekövetkező halálára nem számíhattak.

A kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A le nem rótt kereseti illeték mértékére vonatkozó rendelkezést a Pp. 253. § (3) bekezdésének alkalmazásával pontosította, mert az elsőfokú eljárási illeték mértéke a 2002. december 31-ig hatályos Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint 750.000,-Ft.

A pernyertes I.-II. rendű alpereseket megillető másodfokú perköltség - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapított, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj - és a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték viseléséről az

ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2008. október 9.

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

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,  
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.  
bíró

A kiadmány hiteléül: