

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szőke Tibor (cím) által képviselt név (cím) felperesnek az Álmos és Széles Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt név (cím) alperes ellen életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. szeptember 20-án meghozott 17.P.20.757/2005/25. számú ítélete ellen a felperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja. Megállapítja, hogy a felek között 2004. március 31. napján létrejött életjáradéki szerződés érvénytelen.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (Egymillió) forintot, annak 2004. március 31. napjától 2004. december 31-ig évi 11%-os, 2005. január 1-től a teljesítésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Megkeresi a Földhivatalt, hogy a E. utcai ingatlanra vonatkozóan az alperes (személyi adatok: név., szül.dátum, a.n.:, cím) tulajdonjogát törölje, és arra a felperes (személyi adatok: név., szül.dátum, a.n., cím) tulajdonjogát jegyezze be.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 600.000 (Hatszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Az alperes köteles továbbá megtéríteni az államnak - külön felhívásra - 886.000 (Nyolcszáznyolcvanhatezer) forint kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

A felperes a tulajdonát képező E. utcai egy szobás öröklakásában egyedül élt. Az alperes az ingatlanforgalmazással és közvetítéssel foglalkozó T. Kft. ügyvezető igazgatója.

2004. év elején a felperesnél jelentkezett egy B. néven bemutatkozó hölgy, aki azt állította, hogy a kerületi Önkormányzattól jött segítségére, és aki több ízben felkereste, csomagot vitt neki.

Ez a B. nevű személy hívta fel telefonon az alperest és jelezte neki, hogy a felperes ingatlana életjáradék fejében megvásárolható. Időpontot egyeztettek és az alperes két alkalommal megtekintette a felperes lakását, amelynek során beszélgettek, közöttük azonban az életjáradéki szerződés megkötésének lehetősége nem került szóba. Ezt követően az alperes dr. S.M. ügyvédet kérte fel az életjáradéki szerződés elkészítésére. Abban egyeztek meg az ügyvéddel, hogy egy benzinkútnál találkoznak, majd együttesen a felperes lakásán írják alá a szerződést. Az ügyvéd elkészítette a szerződést, valamint felvett egy ügyvédi tényvázlatot is, amelyhez az adatokat az alperes szolgáltatta. Az alperes más elfoglaltságára hivatkozással a felperesi lakásra nem ment fel, az ügyvédnek 1 millió forintot átadott a felperesnek való továbbítás céljából.

Dr. S.M. ügyvéd felkereste a felperest lakásán és a B. nevű személy jelenlétében a szerződést és az ügyvédi tényvázlatot a felperes aláírta, átvette továbbá az ügyvédtől az 1 millió forintot. A 2004. március 31. napjára keltezett életjáradéki szerződéssel a kikötött életjáradék fejében a tulajdonát képező lakásingatlant az alperesre ruházta át, az életjáradéki jog, valamint haszonélvezetével terhelten, az életjáradéki jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2004. április hó 1 napjától kezdődően havi 20 ezer forint életjáradékot fizet a jogosultnak. Az életjáradékra 50 hónapra előre, 1 millió forintot előre megfizet, amelynek átvételét a jogosult a szerződés aláírásával elismeri. Az 5. pontban foglaltak szerint az átruházott ingatlan forgalmi értékét lakott állapotában 2.500.000 forintban határozták meg.

A szerződés az ingatlan-nyilvántartásba 2004. április 1-jén került bemutatásra. A Földhivatal az ingatlanra az alperes tulajdonjogát, illetve a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát, továbbá az életjáradéki jogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat a 2004. április 19-i határozatával bejegyezte.

A felperes az ügylet kapcsán feljelentést tett. A rendőrkapitányság bűnügyi osztálya előtt ... szám alatt eljárás indult, amelyben az alperest, valamint dr. S.M. ügyvédet peres gyanúsítottként hallgatták ki. A felperes keresetében az alperessel kötött életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Módosított keresetében a szerződést a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdésére hivatkozással megtámadta. Álláspontja szerint a szerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, másrészt pedig őt az alperes megtévesztette. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a felek között a szerződés megkötésével összefüggésben a Ptk. 205. § (4) bekezdése szerinti együttműködés nem volt.

Amennyiben elsődleges kérelme nem lenne megalapozott, úgy a Ptk. 589., valamint az 591. § (2) bekezdésére hivatkozással a szerződés megszüntetését kérte. Elsődleges kérelme teljesítése esetén az elsőfokú bíróság az eredeti állapot helyreállításaként rendelje el a felperes tulajdonjogának visszajegyzését és vállalta, hogy a részére kifizetett egy millió forintot és annak kamatait megtéríti az alperesnek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 187.000 forint ügyvédi költséget, valamint térítsen meg az államnak 443.000 forint illetéket. Az ítélet indokolása szerint a Ptk. 205. § (1) és (4) bekezdésében foglaltak értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, a felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A felperes arra hivatkozott, hogy a szerződéskötéshez szükséges mind a két szerződő fél jelenléte, hogy közösen alakítsák ki a szerződés tartalmát. Az alperes megsértette az együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget, mert a szerződéskötéskor nem voltak együttesen jelen, és előzetesen közöttük a szerződés tartalmáról egyeztetés nem volt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 205. §-a nem írja elő, hogy a feleknek a szerződés megkötésekor együttesen kell jelen lenniük és azt sem, hogy a szerződés tartalmát előzetesen meg kell beszélniük. Tény, hogy a szerződés megkötésekor a felek nem voltak együttesen jelen és közöttük annak tartalmára vonatkozóan egyeztetés sem volt. Egyező azonban a felek előadása a tekintetben, hogy az ügyben egy közbenső személy B. járt el és a felperes maga is állította, hogy ez a személy hozta magával az alperest. Az alperes előadásával szemben a felperes nem bizonyította, hogy vele az életjáradéki szerződésről a B. nevű személy nem beszélt. A Ptk. nem tekinti érvénytelennek az olyan szerződést, amelynek tartalmát kizárólag az egyik fél fogalmazza meg, de azt a másik fél a szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek fogadja el. A Ptk. 205. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár leszögezi, hogy a tájékoztatási kötelezettség megsértését a törvény külön nem szankcionálja. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a tévedés, illetve megtévesztés körében vizsgálta a tájékoztatás, illetve együttműködést a szerződés egyéb körülményeivel együtt.

A Ptk. 215. § (1) bekezdésére alapított megtámadási ok vonatkozásában a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, és ezt a tévedését az alperes okozta, vagy azt felismerhette. Az eljárás során a felperes nem vitatta, hogy a szerződésen lévő aláírás tőle származik. Ennek alapján a bíróság megítélése szerint a felek közt az életjáradéki szerződés teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva az adott tartalommal létrejött. Amennyiben a bíróság elfogadná a felperes tévedéssel kapcsolatos tényállításait,

miszerint a szerződés aláírásakor nem volt tisztában a szerződés tartalmával, illetőleg az ott jelenlévő felek személyével, hivatkozása akkor sem teremthetne alapot a szerződés érvénytelenségének megállapítására. A Ptk. 4. § -a alapján ugyanis elvárható a szerződést kötő féltől, hogy mielőtt egy szerződést aláír, annak tartalmát megismerje. A felperes maga is állította, hogy van hallókészüléke, csak azt nem kapcsolta be, annak ellenére, hogy látta, miszerint az okiratszerkesztő ügyvéd magyaráz neki valamit, mindezek mellett gyanús volt neki az egymillió forint átadása is. Ennek ellenére a pénzt átvette és kérdést sem tett fel. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes esetleg fennálló tévedését maga okozta, így saját felróható magatartására a Ptk. 4. § -a alapján előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Az okirattal szemben nem tudta bizonyítani, hogy az alperest valóban a polgármesteri hivatal képviselőjének tekintette, az okiratszerkesztő ügyvédet ellenőrnek hitte, az életjáradéki szerződés összegét pedig szociális támogatásnak, a szerződést pedig ezen összeggel kapcsolatos elismervénynek. Bár a felperes eljárta annak érdekében, hogy a B. nevezetű személy azonossága tisztázható legyen, ez azonban eredményre nem vezetett.

A felperes és az okiratszerkesztő ügyvéd előadása, illetőleg vallomása ellentétes volt a szerződés elolvasása és elmagyarázása tekintetében. Ellentmondásos továbbá a felperesi nyilatkozat, miszerint a papíroknak csak a hátoldalát írta alá, mert az ügyvédi tényvázlat maga egy oldalra készült. Életszerűtlen, hogy a felperes az ügyvédről azt feltételezte, hogy ellenőr. Az ügyvéd átadta ugyanis a szerződés példányát és az ügyvédi tényvázlatot is, utóbbin nagybetűkkel szerepel az ügyvédi megbízás elnevezése. Nem fogadta el továbbá az elsőfokú bíróság azt a felperesi előadást sem, miszerint még azon a napon délután tájékoztatták volna őt az ingatlan-nyilvántartásban arról, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésre került. Miután a szerződést a felek nem együttesen írták alá, az ügyvéd az okiratot a szerződés aláírását követő napon 2004. április 1-jén nyújtotta be az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezekre figyelemmel a szerződéskötés körülményeinek mérlegelésével arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes nem tévedett a szerződés megkötésekor, hanem szerződési akarata az életjáradéki szerződés megkötésére irányult. Ezt támasztja alá, hogy maga állította, miszerint szorult anyagi helyzetben volt, idős korára és alacsony nyugdíjára figyelemmel hitelt nem tudott felvenni és számlái felhalmozódtak. Szerződéskötési szándékát támasztja alá továbbá a szerződés megkötése utáni magatartása, mely szerint az egymillió forintot elfogadta, az önkormányzatnál nem kérdezett utána, és annak egy részét a későbbiekben felhasználta.

Másik megtámadási okként a felperes a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján megtévesztésre hivatkozott. A megtévesztést a bírói gyakorlat akkor ismeri el, ha a szerződő felet a jognyilatkozat megtételénél, illetőleg elfogadásánál valamely lényeges körülményre vonatkozóan szándékosan tévedésbe ejtették, vagy tévedésben tartották. Ezt megalapozó tényállítások bizonyítása szintén a felperest terhelte. Miután a bíróság nem fogadta el, hogy a felperes tévedésben lett volna a

szerződés tartalmát tekintve, a megtévesztés, illetve a szándékos tévedésbe ejtést nem tudta bizonyítani, ezért erre való hivatkozása szintén alaptalan.

A Ptk. 598 § (1) bekezdés b) pontja szerint lehet helye a szerződés megszüntetésének. Az életjáradéki és tartási szerződések között fontos különbség, hogy a viszony megromlása az életjáradéki szerződésnél önmagában nem ok a szerződés megszüntetésére. A személyes kapcsolat e szerződésnél nem olyan súllyal jelenik meg, mint a mindennapi kapcsolattartást, ápolást, gondozást igénylő tartási szerződés. Önmagában nem lehetetlenné válás, ha a szerződéskötést bármelyik fél megbánja, hiszen a szerződés megszüntetése csak végső eszköz. Miután az alperes egyösszegben teljesített, ezért a felperes nem hivatkozhat arra, hogy a szerződést nem teljesítette. A szerződés megszüntetését nem indokolhatja, hogy az egyik szerződő fél a továbbiakban a szerződés fenntartását nem kívánja. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperes vagyilagosan előterjesztett másodlagos kereseti kérelmét is elutasította. Pervesztességére tekintettel kötelezte őt az alperest képviselő ügyvéd munkadíja és a le nem rótt kereseti illeték megtérítésére.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében kérte, hogy az ítélet az elsőfokú ítéletet megváltoztatva keresetének megfelelő ítéletet hozzon és az alperest marasztalja a perköltségben. Utalt arra, hogy már az ügylet megkötését megelőzően kapcsolatban állt az önkormányzat családsegítő szolgálatával, segítséget kért a polgármestertől egyik ügyében, amelyre azt a választ kapta, hogy a családsegítő szolgálattól remélhet segítséget. Ilyen előzmények után került kapcsolatba a B. nevű személlyel és közreműködésével abba a helyzetbe, hogy lakása tulajdonjától szándéka ellenére megfosztották. A B. nevű személyről annyit tudott, hogy az önkormányzattól jött, mert így mutatkozott be, és az alperest is hasonlóképpen mutatta be. Sem ez a B. nevű személy, sem az alperes, sohasem beszélt arról, hogy ingatlanforgalmazók lennének és lakásával kapcsolatban bármit terveznének. Az a tény, hogy az alperes vele semmilyen formában ingatlan ügyletről nem beszélt, minden további nélkül igazolja azt a felperesi tényállítást, miszerint két alkalommal is találkoztak, de egyetlen esetben sem került szóba az életjáradéki szerződés megkötése. Az alperes előadása az ügylettel kapcsolatban teljességgel életszerűtlen. Magát ingatlanközvetítőként jelölte meg, aki 4-5 éve foglalkozik ingatlanokkal. Állítása szerint az ügyletben közvetítő személy B. volt, akiről azonban semmit sem tudott mondani, teljes nevét, telefoni elérhetőségét sem tudta közölni. Aki egy ingatlant meg akar szerezni, az a közvetítő személy adatait ismeri, kapcsolatba lép az ingatlan tulajdonosával, és nyilvánvalóan átbeszéli az ügyletet saját jogvédelme érdekében. Nem bízta az ügylet lebonyolítását egy számára nézve idegen, ismeretlen személyre, akinek közvetítői mivoltáról meg sem győződött. Közvetítésre egyébként sem lett volna szükség, hiszen a felperessel lakásában kétszer is találkozott, egyszer sem tett említést azonban valós szándékáról. Az elsőfokú bíróság az ő terhére róta, miszerint nem tudta bizonyítani, hogy neki a B. nevű személy az életjáradéki szerződésről nem beszélt. Emellett azonban azt is megállapította, hogy az alperes a szerződésről vele tárgyalásokat nem folytatott, így a felperes meg nem történt eseményt nem bizonyíthat. Az alperes állította, de nem bizonyította, hogy a

felperessel a B. nevű személy a szerződéskötésről és annak tartalmáról beszélt. Nem véletlen, hogy az alperes a szerződés aláírásánál nem jelent meg, hanem az ügyvédet küldte a felpereshez. Az ügyvéd bele lett illesztve az önkormányzati történetbe, őt csak ellenőrnek tekintette, hiszen így lett bemutatva. Alperes részéről a tulajdonjog megszerzésére irányuló eljárás egy előre megtervezett, jól felépített magatartás sorozat volt. Később már eredménnyel hivatkozhatott a bírósági eljárásban a fel nem kutatható B.-re, akitől információi származtak. A szerződési feltételeket az alperes határozta meg az ügyvédnek, akiről az alperes úgy nyilatkozott, hogy korábban ismerte és megbízott benne. Ezzel szemben az ügyvéd azt nyilatkozta, hogy az alperessel ebben az esetben találkozott először. Az alperes az ügyvédnek azt a tájékoztatást adta, hogy a felperessel megegyezett a szerződéskötésről, ami az alperesi előadás szerint nyilvánvalóan nem történt meg. A felperes hallása csökkent és nagyon rosszul lát, az is tény, hogy bizalommal van az emberek felé, ezért nem volt nehéz félrevezetni. Az elsőfokú bíróság kellő súllyal nem vizsgálta, hogy amikor rájött tévedésére, azonnal mindent megtett, ami tőle elvárható. Miután észlelte, hogy valójában mihez adta aláírását, bement a földhivatalba és meggyőződött arról, hogy ingatlana tulajdonjogát eladta. Ezt követően írt a polgármesternek és segítséget kért. A földhivatalba kétszer is írt, kérve az alperes tulajdonjogának törlését, majd 2004. júniusában a keresetet is beadta. Amikor megtudta, hogy az alperes másoktól is hasonlóképpen jutott ingatlan tulajdonjoghoz, feljelentést is tett.

A Ptk. 205. §-ával összefüggésben nem az a kérdés, hogy a felek nem voltak együttesen jelen a szerződés aláírásakor, hanem az, hogy a felperesnek szerződéskötési szándéka nem volt, a szerződés megkötéséről, annak tartalmáról sem az alperessel, sem a közvetítőként megjelölt személlyel nem tárgyalt. Ennek hiányában pedig sem kölcsönös akaratról, sem együttműködésről, sem pedig tájékoztatásról beszélni nem lehet. Változatlanul, határozottan úgy emlékszik, hogy a szerződéseknél csak a második oldalt tette elé az ügyvéd és csak annyi időre, hogy azt alá tudja írni. Azt nem tudja, hogy ezek közé a példányok közé miként került bele a tényvázlat. Nyilvánvalóan egy ügyvéd, aki hasonló ügyek folytán vádlott, nem fog olyan nyilatkozatot tenni, ami helyzetét tovább rontaná. Azt, hogy a szerződést mikor írta alá nem tudja, de arra határozottan emlékszik, hogy az okiratok aláírásának napján délután ment be a földhivatalba és akkor már a szerződés be volt adva. A szerződés beadásának időpontja a tulajdoni lapból megállapíthatóan 2004. április 1-je volt, ebből következően a szerződés aláírására is ezen a napon került sor.

Ha a felperes a szerződést meg akarta volna kötni, akkor még aznap nem megy be a földhivatalba és nem ír oda több levelet, kérve az alperes tulajdonjogának törlését és nem fordul segítségért az önkormányzathoz. Ez a szerződés csak úgy jöhetett létre, hogy azt előtte ismeretlen tartalommal az alperes megrendelte, és gondoskodott arról, hogy az alá is legyen írva. Az okirat aláírására a felperest megtévesztéssel vették rá, az ügyvéd mind az okirat tartalma, mind pedig saját személyét tekintve megtévesztette.

Az életjáradéki szerződés megszüntetésére irányuló kérelmét az elsőfokú bíróság azzal az indokkal utasította el, hogy arra nem ad alapot, ha a szerződést bármelyik fél megbánja, illetve annak fenntartását a továbbiakban nem kívánja. A felperes kérelmének alapja nem ez volt, nem arra hivatkozott, hogy a szerződést megbánta, hanem arra, hogy egyáltalán nem kívánt ilyen szerződést kötni. Egészségi állapota, általános erőnléte szemrevételezéssel is tapasztalhatóan romlik. Időközben nagymértékben tovább romló látása és hallása miatt önmaga ellátására egyre kevésbé képes, ezért nem fenntartható, mert természetbeni tartásra szorul. Erre tekintettel a szerződés megszüntetése iránti kérelmének alapja rossz egészségi állapota, amelyet a periratokhoz csatolt orvosi igazolásokkal bizonyított. Mindezek mellett megítélése szerint a szerződés megszüntetésére irányuló kérelemben benne foglaltatik annak módosítására, illetve átváltoztatására vonatkozó igény is. Ennek keretében azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálódott, nem tette vizsgálat tárgyává a szerződés megkötése óta beállt változásokat, amelyek alapján juthatott volna olyan álláspontra, mely szerint a felperes számára a szerződés fenntartása lehetetlen.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részletes bizonyítást folytatott le, a tévedés és a megtévesztés vonatkozásában kifejtett álláspontja helytálló. Utalt arra, hogy a felperes valótlan tényeket állított, például a pénzfelhasználás, vagy aláírása vonatkozásában, ami szavahihetőségét megkérdőjelezi. Szükség esetén a per tárgyalásának felfüggesztését indítványozta az alperes ellen indított büntetőeljárás befejezéséig.

Mivel az elsőfokú eljárásban a büntető iratok beszerzésére vonatkozó megkeresés eredménytelen maradt, az ítélőtábla a másodfokú eljárásban a bizonyítást kiegészítve beszerezte a büntető iratokat, és annak a perbeli ügyletre vonatkozó részeit az elsőfokú eljárásban felmerült bizonyítékokkal együtt értékelte. Mellőzte azonban a per tárgyalásának felfüggesztését a büntetőeljárás befejezéséig, mert megítélése szerint a jelen per elbírálása szempontjából a büntetőeljárásban hozandó döntés nem minősül előzetes kérdésnek. Nem szükségszerű, hogy a tévedésbe ejtés, vagy megtévesztés egyben bűncselekményt is megvalósít, ezért a jelen perben a kereset elbírálása szempontjából a büntetőeljárás kimenetele nem releváns.

A fellebbezés alapos.

Az ítélőtábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül - nem összességükben és egymással összevetve - mérlegelte, ezért az általa megállapított tényállás részben téves. Az erre alapított érdemi döntés megalapozatlan, annak indokolása is csak részben helytálló.

Helyes az elsőfokú bíróság álláspontja tekintetben, hogy a Ptk. 205. § (3) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettség megszegése nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségét, ezért az, a megtámadási okok

elbírálásánál bírhat jelentőséggel. Mindezek mellett nincs törvényi kötelezettség arra, hogy a feleknek a szerződéskötésnél együttesen kell jelen lenniük, mert a szerződés távollevők között is létrejöhet.

A felperes az általa hivatkozott körülmények alapján a szerződést tévedésre, megtévesztésre hivatkozással támadta, és kérte érvénytelensége megállapítását. A megtévesztés olyan szándékos magatartás, ami tévedést eredményez. Erre figyelemmel mindkét megtámadási ok alapján a bíróságnak azt kellett elsődlegesen vizsgálnia, hogy a felperes a szerződés megkötésekor tévedésben volt-e. Az elsőfokú bíróság döntése részletes indokait a tévedésre alapított megtámadással kapcsolatban fejtette ki, a megtévesztésre vonatkozóan erre visszautalva csak arra hivatkozott, hogy mivel a felperes tévedése nem volt megállapítható, szándékos megtévesztése sem bizonyított.

Keresete ténybeli alapjaként az okirattal szemben a felperes arra hivatkozott, hogy az alperessel nem akart szerződést kötni, szerződéses nyilatkozatot nem tett, az okiratot nem olvasta el, azt a B. nevű személy közreműködése folytán, a közös képviselő elleni panaszára vonatkozó önkormányzati iratként írta alá. Erre figyelemmel a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, és abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperesnek volt-e szerződés létrejöttére irányuló ügyleti akarata, a perbeli jogügylet kapcsán tett-e szerződést keletkeztető jognyilatkozatot, az okirat aláírásakor az általa hivatkozott tévedés, illetve megtévesztés fennállt-e. Az ítéltábla megítélése szerint e körülményeket az elsőfokú bíróság teljes körűen nem vizsgálta, a jogvita elbírálása során tévesen, kizárólag annak tulajdonított döntő jelentőséget, hogy a szerződést a felperes aláírta, ebből következően az ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokirat igazolja, miszerint a felek között a szerződés - az abban foglalt tartalommal - létrejött. Figyelmen kívül hagyta azonban azt, hogy a Pp 196. § (1) bekezdése értelmében a magánokirat az ellenkező bebizonyításáig szolgál teljes bizonyítékkul arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek fogadta el, ezért ha a nyilatkozó az okirat tartalmát kétségbe vonja, az okirattal szemben ellenbizonyításnak van helye.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a B.-ként bemutatkozó személy ügylettel kapcsolatos tevékenysége vonatkozásában megalapozatlan, mert az kizárólag az alperes egyoldalú, egyébként kétséges előadásán alapul. A felek egyező előadására hivatkozással alaptalanul állapította meg, hogy a szerződés tartalmának meghatározása során „közbenső” személyként a B. nevű személy járt el és tett nevében nyilatkozatot, a felperes az alperes előadásával szemben nem bizonyította, miszerint nevezett vele az életjáradéki szerződésről nem beszélt. Ezzel összefüggésben kiemeli az ítéltábla, hogy a felperes, az elsőfokú bíróság által hivatkozott alperessel egyező előadást nem tett, sőt kifejezetten tagadta, miszerint B. az ő tudtával tárgyalt az alperessel. Tagadására tekintettel az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy nevezett a felperes tudtával és megbízásából tárgyalt vele. A perben ezt igazoló bizonyíték nem merült fel.



A szerződést dr. S. M. ügyvéd készítette el, amelynek tartalmából kitűnően a felek a szerződési feltételekben együttes jelenletükben állapotnak meg és nyilvánítják ki akaratukat. Ezzel szemben a peres felek egyező előadása alapján tényként állapítható meg, hogy a szerződéskötésről, a szerződési feltételekről egymás közt nem tárgyaltak (ezt az elsőfokú bíróság is tényként állapította meg) és együttes jelenletükben sem kötöttek megállapodást. Az ügyvéd a szerződést kizárólag az alperes egyoldalú utasítása alapján foglalta írásba és annak aláírása céljából egyedül ment a felperes lakására. Az ügyvédi tényvázlat ugyancsak előzetesen készült, mely szerint a felek, a felperes lakásán, együttesen vannak jelen és „kijelentik”, hogy a szerződésben foglaltak akaratuknak megfelelnek, ami szintén nem felel meg a valós tényeknek.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény ügyletkor hatályos 27. § (1) bekezdése szerint ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy az okirat a felek „kinyilvánított akaratának megfelel”. Ebből következően az ügyvédnek mindkét szerződő fél ügyleti akaratáról meg kell győződnie, az okirat ellenjegyzésével akkor tanúsíthatja, hogy az abban foglaltak a felek akaratának megfelel, ha előtte a felek az ügylet létrejöttére irányuló akaratukat szóban kinyilvánították.

Az ítéltábla megítélése szerint aggálytalanul megállapítható, hogy a felperes az ügyvéd jelenletében szóban nem nyilvánította ki a szerződés megkötésére irányuló ügyleti akaratát, ajánlatát, valamint olyan nyilatkozatot sem tett, mely szerint az okiratban foglaltakat, mint ajánlatot elfogadva magára nézve kötelezőnek ismeri el. Az okiratot készítő ügyvéd vallomásából kitűnően a felperes lakásában megjelenve tevékenysége abban merült ki, hogy felolvasta az alperes megbízása alapján írásba foglalt szerződést, a felperes „szájába rágva” magyarázta el annak tartalmát, majd aláírásra elétette. A felperes ügyleti akaratára nem szóbeli nyilatkozatából, hanem csupán abból következtetett, hogy „szerinte” tudnia kellett mi történik, miről van szó, valamint feltételezte, hogy amit felolvasott neki azt megértette. Vallomása szerint jelenletében a felperes részéről csak olyasmi hangzott el, hogy őt akkor nem fogja senki zavarni, továbbá nevelt lányáról beszélt.

Mindezek alapján bizonyított, hogy a felperes az ügyvéd jelenletében az ügylet létrejöttére irányuló szerződéses nyilatkozatot nem tett, ezért az okirat bizonyító ereje megdőlt.

Kiemeli az ítéltábla, hogy a perbeli esetben a jogvita eldöntéséhez szükséges, valós tények feltárása különösen nehezített, mert a felek között az okirat szerint ugyan szerződés jött létre, azonban a peres felek egyező előadásából kitűnően az ügylet vonatkozásában egymással nem tárgyaltak, a szerződés tartalmát nem közös egyetértéssel alakították ki. Az alperes állítása szerint a felperes ügyleti akaratát egy harmadik, magát B-nek nevező személy közvetítette, aki az ügyletet követően a felperes környezetéből eltűnt, személye nem beazonosítható.

A körülmények folytán a bizonyítékok mérlegelésénél meghatározó jelentőséggel bír a B-ként bemutatkozó személy ügylettel kapcsolatos tevékenysége. Nevezett 2004. március 31. napját megelőzően néhány héttel - valótlanul, segítésére kirendelt önkormányzati dolgozónak kiadva magát - kezdte el az egyedül élő, 78 éves idős felperest látogatni, csomagokat vitt neki, beszélgetett vele, meghallgatta panaszait, tehát igyekezett bizalmába férkőzni. Az alperes előadásából kitűnően ő volt az, aki a felperes segítőjeként az életjáradéki szerződés megkötését kezdeményezte. Nevezett valamennyi ügylettel kapcsolatos eseménynél jelen volt, két alkalommal akkor, amikor az alperes a lakást megtekintette, valamint a szerződés aláírásakor. Az alperes beismerése szerint látogatásai valós célját a felperes előtt nem fedte fel, egymással a szerződésről nem beszéltek. A B. nevű személy látogatásának valós okát tudta, azt azonban a felperesnek nem mondta el, hanem maga is közreműködött annak leplezésében. Nevezett a szerződés aláírását követően a felperesnél többé nem jelentkezett. Mindezekből okszerűen csak az következtethető, hogy az adott személynek kizárólag az volt a célja, hogy a felperessel alkalmi kapcsolatot létesítve, személyes közreműködésével segítse elő az ingatlan alperesnek való elidegenítését, ami nem lehetett érdek nélküli.

Az alperes előadása nevezett személlyel való kapcsolata, valamint egyéb körülmények tekintetében következetlen, ellentmondásos és nem életszerű, a felperes erre vonatkozó részletes fellebbezési érvelése mindenben helytálló. Mindezek mellett kiemeli az ítéltábla, hogy perbeli személyes meghallgatása során az alperes előadásából kitűnően első alkalommal a B. nevű személlyel előzetesen egyeztetve találkoztak és együtt mentek fel a felperes lakására. Ez megerősítette azt a felperesi állítást, mely szerint az alperest B. vitte fel hozzá. A második megtekintéssel kapcsolatban az alperes perbeli meghallgatása, valamint a nyomozati eljárásban gyanúsítottként való kihallgatása során úgy számolt be, hogy mivel érdekelte a „dolog”, egy héttel az első látogatása után spontán, előzetes egyeztetés nélkül ment el a felpereshez, a B. nevű személy a lakásban ekkor is jelen volt. Mivel a felperes előadásából kitűnően nevezett alkalmanként látogatta meg, csekély a valószínűsége a véletlen találkozásnak, jelenléte arra utal, hogy az alperessel ténylegesen kölcsönös kapcsolatban álltak, tehát már előzetesen tudomást szerzett arról, hogy az alperes mikor megy a lakást ismételten megtekinteni.

Az ítéltábla megítélése szerint lényeges körülmény továbbá, hogy az alperes előadása szerint körülbelül egy órát töltött a felperesnél, hosszan elbeszélgettek, ennek ellenére nem hozta szóba, hogy érdeklődik ingatlana iránt. Ezt azzal indokolta, hogy még nem tudta mit akar, ami azonban nem elfogadható. Önmagában az ingatlan megtekintése semmiféle kötelezettséggel nem jár, ezt az ingatlanforgalmazásban jártas alperesnek nyilvánvalóan tudnia kellett. A körülmények éppen azt indokolták volna, hogy lényeges kérdéseket tisztázzanak, hiszen az alperes előadása szerint a B. nevű személy azt nem közölte, hogy a felperes legalább hozzávetőlegesen milyen összegű életjáradékot igényelne, e nélkül pedig az ügylet nem lehetett megítélhető. Következetlen és nem életszerű,

hogy érdeklődik az ingatlan iránt, annak megtekintése során azonban jobban érdekli a tulajdonos élete, mint hogy meggyőződjön ügyleti szándékáról, tárgyaljon vele a szerződési feltételekről. Magatartásából következően az alperes a B. nevű személlyel együttműködve, tudatosan titkolta a felperes előtt lakása iránti érdeklődését. Logikusan következően ennek oka csak az lehetett, hogy az alperes tudatában volt annak, miszerint a felperes nem tudja, hogy lakását a B. nevű személy átruházásra ajánlotta fel.

Az alperes által előadottak önmagukban cáfolják a kikötött szerződési feltételekben való előzetes megbeszélést, megállapodást. Személyes meghallgatása során tett nyilatkozatából kitűnően az ügylettel kapcsolatos „megbeszélés” abban merült ki, hogy a B-nek közölt ajánlata szerint egymillió forintot ad a lakásért, havi húszezer forintos részletekben. Nevezett pár nap múlva visszajelezte, hogy miután beszélt a felperessel, ajánlatát elfogadják, ezért ezt követően kérte fel az ügyvédet a szerződés elkészítésére. Az ingatlan tulajdonjogáért tehát az alperes ellenszolgáltatásként nem egy bizonytalan ideig fizetendő havi életjáradékot, hanem részletekben teljesítendő meghatározott összeget ajánlott fel, említést sem tett a felperest megillető haszonélvezeti jogról, továbbá perbeli meghallgatása során (a szerződés tartalmának ismeretében!) a szerződéskötés érdekében az ügyvédnek átadott és a felperesnek fizetendő egymillió forintot is vételárként jelölte meg. Mindezekből következően a jogban járatlan alperes nem ismerte fel az adásvételi és életjáradéki szerződések tartalmi különbözőségét, ami kétségesse teszi az okiratot készítő ügyvéd vallomását, mely szerint a szerződési feltételeket az alperes határozta meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából kitűnően döntésénél a felperes terhére vette figyelembe előadásai ellentmondásosságát, valamint, hogy magatartása számos körülmény tekintetében nem életszerű. Az életszerűséget azonban tévesen, egy általánosan elvárható magatartáshoz viszonyítva vizsgálta, holott az, mindig az adott személy egyéni helyzete, valamint személyi jellemzői alapján ítéltető meg. Köztudott, hogy az idősödő emberek emlékezőképessége csökken, a magányosan, anyagi nehézségek között élők társaságra, törődésre vágnak, gyanútlanok, ezáltal kiszolgáltatottá válnak. A médiák gyakran adnak hírt arról, hogy egyes személyek ezt kihasználva, kifejezetten ezt a réteget megcélozva, az idős embereket megtévesztve veszik rá ingatlanuk elidegenítésére. Az, hogy a perbeli eset nem egyedi és a felperes magatartása a hozzá hasonló személyekhez képes mennyiben „életszerű”, azt a beszerzett büntetőeljárás adatai megfelelően szemléltetik. A vádiratból, illetve a nyomozóhatóság összefoglaló jelentésből kitűnően csak az adott ügyben több mint tíz esetben az idős, koruknál fogva könnyen megtéveszthető személyeket csekély ellenszolgáltatást nyújtva vették rá olvasatlanul olyan okiratok aláírására, amellyel akaratuk ellenére ingatlanukról rendelkeztek.

A perbeli esetben megállapítható, hogy a felperes az okirat aláírását követően a különböző fórumokhoz intézett panaszában, valamint a jelen perben és a nyomozás során a lényeges elemek tekintetében a tényekről és körülményekről

következetesen és egyezően számolt be. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott ellentmondások nem jelentősek, azok a nem megfelelő emlékezetre vezethetők vissza. Mivel az elsőfokú bíróság a felperes magatartásának megítélésénél kiemelten vette figyelembe az egymillió forintot átvételét, valamint a 2004. március 31-i földhivatali eljárását, ezekkel kapcsolatban az ítéletábra a következőket emeli ki :

Az okiratot szerkesztő ügyvéd vallomása szerint az egymillió forintot a felperesnek a szerződés aláírását követően adta át, amelyre vonatkozóan a felperes a nyomozás során ezzel egyező előadást tett. Ebből értelemszerűen következtetve a nagy összegű pénz átadásából eredő aggály, illetve gyanú a felperes részéről az okirat aláírásakor még nem állhatott fenn. A felperes előadásai szerint több alkalommal járt a földhivatalban, először akkor, amikor az ügyvéd által otthagyott okiratot elolvasta és megdöbbenve tapasztalta, hogy az életjáradéki szerződés. Ezért még a szerződés aláírásának napján, délután elment a földhivatalba, ahol az elsőfokú bíróság megállapításával szemben az ügyintéző nem az ingatlan-nyilvántartási adatok, hanem a felperes előadásából kitűnően a magával vitt és bemutatott szerződés tartalma alapján közölte vele, hogy „eladta lakását”.

Az elsőfokú bíróság ugyancsak jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes az ügyvédi tényvázlat aláírását annak felmutatásáig tagadta, holott az a szerződéstől eltérő volt és azon „nagy betűvel szerepelt, hogy ügyvédi megbízás”. Az utóbbi megállapítás iratellenes, mert a 11/A/1. alatt csatolt irat tartalma szerint tényállás, azon az elsőfokú bíróság által hivatkozott nagybetűs szöveg nem szerepel és ügyvédi megbízást sem tartalmaz.

Mindezeket figyelembe véve, valamennyi körülmény és bizonyíték együttes mérlegelése alapján az ítéletábra arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperesnek nem állt szándékában lakását elidegeníteni, az alperessel életjáradéki szerződést kötni. Az ügyletet a felperes tudta nélkül a B. nevű személy kezdeményezte, aki az idős korából adódó hiszékenységet, hallásromlását kihasználva a felperest megtévesztéssel vette rá az okirat aláírására. A felperes az okiratot olvasatlanul írta alá, amelyet nevezett „előkészítése” alapján az általa gonosznak vélt közös képviselő elleni panaszának vélt. Az előzőekben kifejtettek szerint a felperesi lakás megszerzése érdekében az alperes és a B. nevű személy együttműködtek, ebből következően alperes a felperes megtévesztéséről tudott, illetve arról tudnia kellett. Mindezekre tekintettel a kereset a Ptk. 210. §. (4) bekezdésre alapított megtámadási ok tekintetében alapos.

Téves az elsőfokú bíróság érvelése, mely szerint, ha a felperes az okiratot tartalmának ismerete nélkül írta alá, az sem adna alapot a szerződés érvénytelenségének megállapítására, mert az általa előadottak alapján esetleges tévedését maga okozta. Ez ellentétben áll a szerződésekre vonatkozó anyagi joggal. A perbeli jogvitára irányadó anyagi jogi szabályok (Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdések) szerint a tévedés, illetve megtévesztés ügyleti akaratot befolyásoló tények, ezáltal azok fennállása - az erre hivatkozó fél magatartásától függetlenül -

megalapozza a szerződés érvénytelenségét. Mindezekre tekintettel alaptalan az elsőfokú bíróság hivatkozása a Ptk. 4. §-ára is, mert a felperes nem előnyök szerzése végett, hanem az anyagi jogszabályok alapján őt megillető jogok alapján érvényesít igényt az alperessel szemben.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta és a szerződés érvénytelenségét megállapította és Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, a felperes tulajdonjogának visszaállításáról, valamint kötelezte a felperest az alperes által fizetett életjáradék összege és annak kamata megfizetésére. Az alperest pervesztessége folytán a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperesnek járó együttes első és másodfokú perköltség megfizetésére, ami a képviselőjével felmerült, mérlegeléssel megállapított - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíj. A 6/1986. (VI.26.) 13. § (2) bekezdése értelmében köteles továbbá megtéríteni az államnak a felperes által le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket.

Budapest, 2009. január 8.

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

. Hegedűs Mária s.k.,  
előadó bíró

Dr. Lukács Zsuzsanna s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:



