

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Deák és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Jankovich Béla ügyvéd) által képviselt felperesnek, a dr. M. Szabó Árpád ügyvéd által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, a ... Város Gyámhivatala részéről kirendelt hivatásos gondnok által képviselt III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2008. október 14. napján meghozott, 4.P.27.975/2001/48. számú ítélete ellen, a felperes részéről 49. és 50. sorszámok alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a III. rendű alperes egyik gyermeke. A III. rendű alperes tulajdona a ... helyrajzi számú házasingatlan.

A III. rendű alperes 2001. évben ismerkedett meg a II. rendű alperessel, akinek elmondta, hogy az ingatlanát 10.500.000 forintért el szeretné adni és a vételárból 10.000.000 forintért egy másik ingatlant vásárolna, így 500.000 forint egyéb célokra felhasználható pénze maradna. A II. rendű alperes felajánlotta a III. rendű alperesnek az ebben való segítségét. Ennek eredményeként, 2001. augusztus 13-án együtt felkeresték irodájában dr. N. Z. ügyvédet, ahol jelen volt a II. rendű alperes korábbi ismerőse, az I. rendű alperes is. Az I. és III. rendű alperesek itt nyomban életjáradéki szerződést kötöttek, ezzel a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának fenntartásával az ingatlana tulajdonjogát átruházta az I. rendű alperesre. A

szerződés szerint az I. rendű alperes a szerződés aláírásával egyidejűleg átadott a III. rendű alperesnek 530.000 forintot. Valójában az első 30.000 forintos életjáradék átadása a szerződést követő pár nappal történt. A III. rendű alperes ezt követően a részére postán megküldött járadékokat már nem vette át. Az életjáradéki szerződést 2001. augusztus 21-én nyújtotta be az I. rendű alperes a földhivatalhoz. Az I. és II. rendű alperesek 2001. augusztus 27-én adásvételi szerződést kötöttek. Ezzel az I. rendű alperes átruházta a II. rendű alperesre 250.000 forint vételár ellenében a perbeli ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségét. A szerződések alapján a jogváltozások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént. Miután az életjáradéki szerződés megkötéséről a III. rendű alperes tájékoztatta a gyermekeit, a gyermekei a Szent Imre Kórház Pszichiátriai Gondozójában megvizsgáltatták. A vizsgálat 2001. szeptemberében történt. A vizsgálatot végző dr. K. P. főorvos arra a következtetésre jutott, hogy a III. rendű alperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége állandó jelleggel teljesen hiányzik, ezért a gyámhatóságnál a III. rendű alperes gondnokság alá helyezését kezdeményezte. A ... Önkormányzat Gyámhivatala a III. rendű alperes gondnokság alá helyezése iránt keresetet indított a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt. A Budai Központi Kerületi Bíróság 2002. november 21-én meghozott 9.P.30.616/2002/16. számú ítéletével a III. rendű alperest cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte.

A perben beszerzett orvosszakértői vélemény szerint a III. rendű alperes nagy valószínűséggel krónikus alkoholfogyasztása és magas vérnyomása következtében kialakult agyi érlemeszesedése olyan fokú elbutulást eredményezett, amely miatt a III. rendű alperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége állandó jelleggel, teljesen hiányzik.

A felperes keresetében az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítását és a szerződések alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlését, továbbá ennek következményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérte. A keresetét arra alapította, hogy a III. rendű alperes már az adásvételi szerződés megkötésekor is cselekvőképtelen állapotban volt, ezért érvényes jognyilatkozatot nem tehetett. A keresetőségi jogát pedig az alapozza meg, hogy a III. rendű alperes egyik törvényes örököse lenne.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperes keresetőségi jogát, tagadta, hogy a III. rendű alperes a szerződéskötéskor cselekvőképtelen állapotban lett volna.

A II. rendű alperes - bár a keresetlevelet hozzátartozója átvette - érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, a tárgyalásokon nem jelent meg, idézései nem kereste jelzéssel érkeztek a bíróságra vissza.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a felperes keresetőségi joga fennáll, mert ha a III. rendű alperest túléli, a Ptk. 607. § (1) bekezdése értelmében annak egyik törvényes örököse lenne, a III. rendű alperes ugyanis végrendelkezési képessége hiányában

már nem végrendelkezhet. A felperesnek, mint a hagyaték várományosának, tehát jogi érdeke fűződik a III. rendű alperes tulajdonjogának helyreállításához.

A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a III. rendű alperes az életjáradéki szerződés megkötésekor is cselekvőképességet kizáró állapotban volt. A felperes ezt a tényt nem tudta minden kétséget kizáróan bizonyítani. A perben beszerzett igazságügyi elmeorvos-szakértői vélemény szerint a III. rendű alperesnél az időszakonként fellépő agyérögörcsök idéztek elő olyan tudatállapotot, melyben a belátási képessége hiányzott. A III. rendű alperes érdekeivel ellentétes életjáradéki szerződés megkötése ugyan erre utal, de orvosszakértői módszerekkel nem mutatható ki, hogy volt-e a III. rendű alperesnek az életjáradéki szerződés megkötésekor tudatzavart előidéző agyérögörcse. Mivel a felperes a keresetét megalapozó tényeket kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani, a keresetét el kellett utasítani.

A felperes fellebbezésében az első fokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek helyt adó ítélet meghozatalát kérte.

Azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság a perben kirendelt orvosszakértői véleménnyel ellentétesen állapította meg, hogy nem bizonyított: a III. rendű alperes belátási képessége az életjáradéki szerződés megkötésekor is hiányzott. A szerződéskötéskori cselekvőképtelen állapot fennálltát a perben kirendelt igazságügyi elmeorvos szakértő is megállapította.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helytálló érdemi döntést hozott, a jogi álláspontjával azonban az ítéltábla nem értett egyet; a felperes keresetjogi jogával kapcsolatban ugyanis téves jogi álláspontra helyezkedett.

A Ptk. 234. § (1) bekezdésébe foglalt az a szabály, miszerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, nem jelent korlátlan keresetindítási lehetőséget; nem jelenti azt, hogy az érvénytelen szerződés megkötésében szerződő félként részt nem vevő bármely személy minden további feltétel nélkül keresettel kérhesse szerződés érvénytelenségének a megállapítását, és az érvénytelen szerződést kötő felek között az eredeti, az érvénytelen szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítását. A szerződő feleken kívül más személy számára az érvénytelenség megállapítására keresetjogi jogot csak közvetlen jogi érdekeltiség vagy a perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg (EBH 1999/14., BH 2004/503.).

Az örököszt megilleti az a jog, hogy a jogelődje által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérje. Neki ugyanis, mint az örökhagyó vagyoni jogi személyisége folytatójának, ehhez közvetlen jogi érdeke fűződik. Az öröklési várományost azonban ez a jog nem illeti meg. Az érvénytelen szerződést kötő személy törvényes vagy végrendeleti örökösének a jogszerzése ugyanis feltételes; nincs kizárva, hogy a szerződő fél utóbb más személy javára tesz

végintézkedést, illetve a vagyonáról - köztük az érvénytelen szerződéssel érintett vagyontárgyról is - még életében rendelkezik.

Az érvénytelen szerződést kötő fél életében maga, illetve a cselekvőképtelen nevében gondnoka dönthet a jogügyletei sorsáról. A keresetőségi jog még akkor is az ügyletkötő felet illeti meg, ha az érvénytelen szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban volt, és a szerződés éppen a cselekvőképesség hiánya miatt érvénytelen, ugyanis nincs kizárva, hogy a cselekvőképességét visszanyerhesse, vagy vagyonáról nevében a gyámhatóság jóváhagyásával a gondnoka rendelkezessen.

A perbeli esetben a felperes anyja a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezéssel a végrendelkezési képességét elvesztette, ezért vagyonáról nagy valószínűséggel végintézkedéssel már nem rendelkezhet. Az élők közötti jogügylettel való rendelkezés lehetősége azonban a cselekvőképesség elvesztésével nem szűnt meg. A perbeli életjáradéki szerződés érvénytelenné nyilvánítása iránti keresetet a felperes anyja nevében gondnoka indíthatja meg.

Az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított kereset eredményessége és a felperes anyja tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése esetén nincs akadálya annak, hogy ha ez a felperes anyja érdekében áll, a Ptk. 116. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felperes anyja ingatlanát a gondnoka által kötött és a gyámhatóság által jóváhagyott szerződéssel elidegenítse. Mindebből következően a felperesnek az életjáradéki szerződés érvénytelenné nyilvánításához kereseti jogosultságot megalapozó közvetlen jogi érdeke nem fűződik.

Minthogy a felperes keresetőségi joga hiányzott, anyja szerződéskötés kori cselekvőképes vagy cselekvőképtelen állapotának nem volt jelentősége; a keresetet a keresetőségi jog hiánya miatt kellett elutasítani.

Az ítélet tábla a kifejtettekre tekintettel az érdemben helyes első fokú ítéletet indokainak módosításával a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperes fellebbezési perköltségét is megtéríteni.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. június 26.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró