

## Feltűnő értékkülönbség és szerencseszerződések

Megtámadható a Ptk. 201. § (2) alapján a szerződés, ha – anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné – *a szerződés megkötésének időpontjában* a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség. Mivel az értékkülönbségnek a szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia, a szolgáltatás, illetve az ellenszolgáltatás értékében ezt követően bekövetkezett változásoknak nincs jelentősége. Ebből következően a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadás szabályai szerencseszerződések esetén nyilvánvalóan másképp érvényesülnek, mint egyéb ügyletek kapcsán. Szerencseszerződések – így a leglényegesebbek: tartási szerződés, életjáradéki szerződés, öröklési szerződés, reményvétel (*emptio spei*) – esetén a szerződés megkötésének időpontjában még csak a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyikének (így tartási szerződésnél az átruházott vagyone, reményvétel esetén a vételáré) értéke ismert pontosan.

Közzétett eseti döntésekben<sup>1</sup> is olvasható álláspont, hogy szerencseszerződés esetén a fenti okból kifolyólag *elképezhetetlen* a Ptk. 201. § (2) alapján megtámadni a szerződést. A BH 1995. 714. elveti azt az álláspontot, hogy életjáradéki szerződés esetén vizsgálni kellene az ingatlan forgalmi értéke, valamint az eltartottak várható további élettartama és az életjáradék havi összege által meghatározott érték közti viszonyt. Véleményem szerint ez az álláspont a problémát túlzottan leegyszerűsíti. Nem egyértelmű-e már a szerződés megkötésének időpontjában a feltűnő értékkülönbség, ha életjáradéki szerződés esetén az átruházott ingatlan hasznosításából, bérbe adásából származó havi bevétel jóval nagyobb, mint az életjáradék havi összege? Ebben az esetben az eltartó az életjáradékot ebből a bevételből fizetheti, majd az eltartott halála után tehermentesen marad a tulajdonában az ingatlan. Ha arra gondolunk, hogy ebben az esetben a szerződés megtámadása esetén nem elsősorban az eredeti állapot helyreállításának, hanem az érvénytelenségi ok orvoslásával (az életjáradék összegének emelésével) a szerződés érvényessé nyilvánításának lenne helye, indokolatlannak tűnik az eltartottat megfosztani ettől a lehetőségtől.

A bírói gyakorlat szolgál egy megoldással az esetek egy részében. Amennyiben az eltartott személy gyógyíthatatlan betegsége következtében halálának korai bekövetkezése már a szerződés megkötésének időpontjában nyilvánvaló, és így az értékaránytalanság már ekkor feltűnő, a szerződés érvénytelenségére való hivatkozás helytálló. Azonban nem feltűnő értékaránytalanság miatt, hanem azért, mert a szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik. (Kitérőül jegyezzük meg: a bírói gyakorlat természetesen nem zárja el a halálos beteget sem attól a lehetőségtől, hogy érvényes tartási szerződést kössön, hiszen ebben az esetben éppen a legrászorultabb személyt fosztaná meg ettől a lehetőségtől. Azonban a szerződés megkötésének körülményeit gondosan vizsgálni kell.<sup>2</sup>) Így a szerződés semmis, tehát ez a megoldás az eltartott számára kedvezőbb, mint ha feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadhatóságot állapítana meg a bíróság. Éppen ezért ez a megoldás praktikus, de talán nem teljesen logikus. A BH 2002. 310. például azért állapítja meg ilyen esetben a jó erkölcsbe ütközést, mert a szolgáltatással nem áll szemben megfelelő ellenszolgáltatás, és ez már a szerződés megkötésekor ismert. Ez az

---

<sup>1</sup> Pl. BH 1995. 158.

<sup>2</sup> BH 2002. 267.

érvelés teljesen ellentétes az értékkülönbségre alapított megtámadási ok kizárását megalapozó érvekkel.<sup>3</sup>

Jegyezzük meg azt is, hogy az értékaránytalan szerencseszerződések körében csak a most említett esetben állapítja meg – jó erkölcsbe ütközés címén – a bírói gyakorlat a szerződés érvénytelenségét, míg a korábban felvetett példa (ahol az átruházott ingatlan jövedelme nagyobb az életjáradéknál) érvénytelenné nyilvánítására példát nem találtam.

A probléma szerintem abból adódik, hogy a joggyakorlat nem vesz figyelembe két dolgot.

1.) Az egyik az, hogy bizonyos esetekben attól függetlenül is értékaránytalan a szerződés, hogy a szerencseelem hogyan alakul (példa: az átruházott ingatlan jövedelme nagyobb az életjáradéknál).

2.) A másik, hogy bizonyos esetekben a szerencseelem bekövetkezése valószínűsége már a szerződés megkötésének időpontjában jól megbecsülhető (példa: a valószínűleg hamarosan elhalálozó eltartottal az eltartó nagy értékű ingatlanért köt tartási szerződést.).

A megoldás a problémára véleményem szerint az lenne, ha a szerződés megkötésének időpontjában fennálló – az egyes, szerencsétől függő elemek bekövetkezésének *valószínűségét* is megfelelően értékelve – nyilvánvaló értékaránytalanság esetén a szerződés megtámadható lenne, ha pedig az értékaránytalan helyzet az említett csalárd magatartás eredménye, jó erkölcsbe ütköző (vagy esetleg uzsorás) szerződés címén a semmisség megállapításával a megtámadhatóságnál is hatékonyabb jogvédelmet kapna a sérelmet szenvedett fél.

**dr. Tarczay Áron**  
**ügyvédjelölt**

---

<sup>3</sup> Íme egy idézet a BH 1995.644. sz. döntésből: „A tartási szerződés ... megkötésének időpontjában általában nem lehet megállapítani, hogy az átruházott vagyon értéke és a teljesítendő tartás értéke hogyan viszonyul egymáshoz, ezért feltűnő értékaránytalanság ... vagy ... uzsora ... megállapítására általában nincsen lehetőség. Annak eldöntésénél azonban, hogy a tartási szerződés jó erkölcsbe ütközik-e, és ennek folytán ... semmisnek minősül-e, a bíróság mérlegelési jogkörében vizsgálhatta azt, hogy a perbeli esetben az eltartott gyógyíthatatlan beteg volt, akinek viszonylag közeli halálával számolni lehetett. Ezzel kapcsolatban a jogerős ítélet helyesen tulajdonított jelentőséget annak, hogy súlyos betegségével maga az eltartott is tisztában volt, és ennek tudatában is tartási szerződést kívánt leányával, az alperessel kötni.”