



Országgyűlési képviselő

Iromány száma: **K/13794.**

Benyújtás dátuma: **2020-11-15 11:34**

Parlex azonosító: **15W62G9I0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Benyújtó: **Dr. Varga-Damm Andrea (független)**

Tisztelt Elnök Úr!

Az Alaptörvény 7. cikk (1)-(2) bekezdése, valamint az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 42. § (8) bekezdése alapján írásbeli választ igénylő kérdést kívánok benyújtani

Az írásbeli választ igénylő kérdés címzettje: **dr. Varga Judit, igazságügyi miniszter**

Az írásbeli választ igénylő kérdés címe: **"Segítene-e kiküszöbölni az életjáradéki szerződésekkel való visszaélések káros következményeit? "**

Tisztelt Miniszter asszony!

Korábbi ügyvédi munkámból, az utóbbi években pedig az országgyűlési képviselői munkámból is eredően meglehetősen sok olyan helyzettel találkoztam (legutóbb a közvetlen szomszédomnál), amikor idős, ügyei vitelére nem teljesen képes személyt megkönyékeznek meglehetősen pontosan meghatározható társadalmi csoportokhoz köthető emberek annak érdekében, hogy az ingatlanjukat életjáradéki szerződéssel megszerezzék. Általában kihasználják a magas rezsi kötelezettség és az alacsony nyugdíj helyzetében lévő embereket, akik nem mernek fizikai és egészségi állapotuk miatt költözést vállalni egy kisebb költséggel járó lakásba, s nem látják át a nehézségeik által korlátozott gondolkodásmódjuk miatt, hogy ténylegesen ezzel a pillanatnyi lehetőséggel elveszítik otthonukat. Jellemzően az utóbbi időben ezek a pontosan meghatározható társadalmi csoportok keresik azokat a lehetőségeket, hogy tulajdonrészek fejében fizetnek rendkívül alacsony összegű életjáradékot azért, hogy ha meghal az életjáradékra jogosult, akkor ezek a társadalmi csoportok a közös tulajdonban lévő tulajdonostársak életét a birtokba lépéssel olyan módon keserítik meg, hogy jelentősen alacsonyabb áron meg tudják tőlük szerezni ingatlanrészeiket.

Számtalan ilyen jellegű jogviszonyból eredő per van a bíróságokon, amely perekben a bírák nagy része nem látja át, hogy az érintett idős személy nem szabad akaratából és a következményeket felismerve kötött szerződést. Ezért rendre hiába perel az érintett, vagy családtagjai azért, hogy ezt a szerencse szerződést ne élvezhessék a jogellenes befolyás eredményeként szerződött személyek, hiába mutatják be azokat a meglehetősen életszerűtlen kapcsolat kialakító körülményeket, amelyek megelőzték a szerződéskötéseket, alig járnak sikerrel. Egy valódi igazságszolgáltatásra törekvő közjogi rendszer nem tekinthet el attól, hogy az ilyen helyzetekre találjon megoldást.

Áttekintve a polgári jog rendszerét, az látható, hogy ezt a problémát legalább részben ki lehetne

küszöbölni.

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Ptk. 6:497. §-a határozza meg az életjáradéki szerződés jogviszonyának elemeit, amelynek (1) bekezdése szerint életjáradéki szerződés alapján a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.

Ennek alapján megállapítható, hogy az életjáradéki szerződésben a kötelezett pénzösszeget, vagy más, helyettesíthető dolgot szolgáltat, a jogosult pedig ezért ellenértéket ad. Azaz ez is egy adásvétel típusú jogviszony, de míg a jogosult által szolgáltatott ellenérték pontosan meghatározott azzal a vagyontárggyal, amelyet szolgáltat, addig a kötelezett szolgáltatásának összes mértéke nem ismert, mert az a szerencse elem határozza azt meg, hogy a jogosult meddig él. Az életjáradéki szerződés alapvetően nem jár semmi fajta személyes szolgáltatással. Ugyanúgy pénzért vagy más ilyen helyettesíthető dolog szolgáltatásával szerez tulajdont az életjáradékra kötelezett, mintha adásvétellel megvásárolta volna a vagyontárgyat, találkoznia sem kell soha többé a jogosulttal a kötelezettnek ahhoz, hogy a szolgáltatást teljesíteni tudja.

A közös tulajdonban lévő vagyontárgyakra köthető életjáradéki szerződések vonatkozásában ki lehetne küszöbölni, hogy az életjáradék jogosultjai joggal való visszaélésszerű befolyások eredményeként ne herdálják el vagyontárgyaikat, és ne hozzanak tulajdonostársaik életébe olyan személyeket, akikkel nem szeretnének közös tulajdonban élni.

Ezért javaslom, hogy a közös tulajdonra vonatkozó szabályokat kezdeményezze kiegészíteni a jogalkotó Országgyűlés előtt akként, hogy a tulajdonostársat megillessen az ingatlan tulajdonjoga megszerzése fejében kötendő életjáradéki szerződés előjoga is. Ebben az esetben a tulajdonostárs köteles lenne tulajdonostársainak az életjáradéki szerződés ajánlatát ismertetni a szerződése megkötése előtt, s tulajdonostársai élhetnének ennek lehetőségével.

Úgy gondolom, erőteljes társadalmi igény van arra, hogy az idős, magukról gondoskodni nem képes emberek ne kerülhessenek ilyen ügyeskedő társadalmi csoportok hálójába, hanem a jogrendszer támogassa őket a tekintetben is, hogy a velük közös tulajdoni jogviszonyban élők támogatásával kikerülhessék ezeket a rendkívüli hátrányt eredményező befolyásokat.

Mindezek alapján tisztelettel kérdzem Miniszter asszonyt, hajlandó-e megfontolni felvetésemet, s az Országgyűlés elé terjeszteni azon javaslatot, amellyel ezt a komoly társadalmi problémát - legalább részben - ki lehet küszöbölni.

Tisztelettel:

dr. Varga-Damm Andrea

független országgyűlési képviselő