



NEMZETI  
KÖZSZOLGÁLATI  
EGYETEM  
LUDOVIKA

ÁLLAMTUDOMÁNYI ÉS NEMZETKÖZI  
TANULMÁNYOK KAR  
CIVILISZTIKAI TANSZÉK

# OPUSCULA IUVENUM EXCELLENTISSIMA

*A Magánjogi Kutatóműhely tanulmányai  
– „Variációk alimentációs kötetelmekre”*

**2023/3.**

**Tartalomszerkesztő: Papp Tekla**

**Technikai szerkesztő: Dúl János**

## Szerkesztői előszó\*

Kedves Olvasó,

az alábbi working paper-ök a Nemzeti Közszerzői Egyetem Államtudományi és Nemzetközi Tanulmányok Kar Civilisztikai Tanszéke és a Magyar Zoltán Szakkollégium néhány tagja által közösen működtetett Magánjogi Kutatóműhely keretében, valamint a TKP2021-NKTA-51 számú projekt a Kulturális és Innovációs Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NKTA pályázati program finanszírozásában, a 2023. május 9-i „Fenntartható államkormányzás és innovatív közszolgáltatások” projekt „Fenntartható közösségi és családpolitikák” alprojekt indikátoraként elhangzott, hallgatói önálló kutatásokon alapuló előadások szerkesztett, bővített változatai.

A hallgatói kutatómunkák Papp Tekla „Variációk alimentációs kötelezések” (Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás 2023/1. 118-135.) tanulmányát és 2023. március 7-én elhangzott előadását alapul véve folytak, és a legsikerültebb munkák jelen számban megjelentetésre is kerültek. A közzétett esszék mindegyike releváns és fontos jogkérdéseket és jogi problémákat taglal: a szociális intézmények által nyújtott gondozás szerződési háttere, a jóerkölcsbe ütköző tartási és életjáradéki szerződések jellemzői és a lakásért életjáradék lehetőségek gyakorlati problémái kerülnek ismertetésre.

Hasznos és jó olvasást kívánok,

Papp Tekla  
tutor, szerkesztő

---

\* A TKP2021-NKTA-51 számú projekt Innovációs a Kulturális és Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NKTA pályázati program finanszírozásában valósult meg.

**A speciális, megbízási szerződésen alapuló ellátások (az otthonházban/szociális intézményben ezen szerződés keretében nyújtott szolgáltatások) és összevetésük a tartási és életjáradéki szerződéssel**

## 1. Bevezetés

Azért ezt a témát választottam, mert egy fontos és nélkülözhetetlen problémakör a mai világban. Nagyon relevánsnak tartom az erről történő értekezést, kutatást. Ezen felül sokkal hasznosabb a speciális, megbízási szerződéseken alapuló és a tartási és életjáradéki szerződések összevetése, hiszen az egymáshoz való viszonyítás után lehet csak ténylegesen eldönteni, mennyire is jók ezen ellátások.

Két hipotézisem közül az első, hogy a speciális ellátásokat nyújtó intézmények, mint az otthonházak, szociális intézmények, sokkal szélesebb körű ellátást biztosítanak, ezáltal jobbak, mint egy tartási vagy életjáradéki szerződés. Második, miszerint ezen otthonházak és szociális intézmények egymáshoz képest is jelentősen eltérő szolgáltatásokat nyújtanak.

A tartási, életjáradéki és gondozási szerződések mind az alimentációs szerződések közé sorolhatók, így fontos meghatározni mi is az alimentáció.<sup>2</sup> A szó jelentése létfenntartás, ellátás. Az ebbe a kategóriába tartozó szerződések a létfenntartást, megélhetést biztosító ellátásokra térnek ki. Ezen megállapodások létrejöhetnek törvényi és jogügyleti úton is. Ezek lehetnek családon belüli vagy más személy által vállalt teljeskörű ellátás. Másik lehetőségként felmerül ennek egy speciálisabb, és talán jobban ismert formája, a bentlakásos intézmények, mint például az idősek otthona.

A kutatás során vizsgált szakosított ellátást nyújtó intézményekkel kötött megállapodások nincsennek felsorolva, nevesítve a Polgári Törvénykönyvben<sup>3</sup> külön szerződéstípusnak. Mégis, ha csoportba kell őket sorolni, akkor a gondozási szerződések kategóriájába, azon belül is professzionális gondozási szerződésekhez tartoznak. Hiszen az ilyen létesítmények és a gondozottak közötti szerződés magára a szolgáltatásnyújtásra terjed ki, csak magasabb, szervezettebb szinten, mint egy hétköznapi gondozási szerződés. A tartalmuk, céljuk miatt nem tekinthetők tartási vagy életjáradéki szerződésnek, a joggyakorlat során kialakított kategóriáról beszélünk.

Magyarországon az idősödő társadalom miatt egyre nagyobb jelentősége lesz ezeknek a szerződéseknek, megfelelő ismeretüknek és minőségüknek. Ezért is hasznos egy összehasonlítást készíteni egyes intézmények által nyújtott szolgáltatások, azok színvonala és az értük kért térítések kapcsán.

---

<sup>1</sup> Államtudományi osztatlan mesterszak, 3. évfolyam. A TKP2021-NKTA-51 számú projekt Innovációs a Kulturális és Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NKTA pályázati program finanszírozásában valósult meg.

<sup>2</sup> Papp Tekla: Variációk alimentációs kötelekre. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2023/1. 118-135.

<sup>3</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.).

## 2. Szakosított ellátási formák

A szociális szolgáltatásokat az állam és az önkormányzatok biztosítják, amit a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény is említ. A helyi önkormányzatok és a fővárosi kerületek önkormányzatainak hatáskörébe azon szociális ellátások tartoznak, amelyekre települési támogatás megállapítható, míg a főváros önkormányzatához a feladatok között a szociális ellátások biztosítása van megnevezve. A szolgáltatásokhoz tartoznak a szakosított ellátásformák, illetve a szociális alapszolgáltatások; alapszolgáltatás például az étkeztetés, a házi segítségnyújtás és a közösségi ellátások is.

A szakosított ellátási formákat az alapszolgáltatásokkal közösen a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (Szoctv.) sorolja fel. Az ellátási formákat a III. cím alatt említi és határozza meg. Ebbe a felsorolásba tartozik az ápolást, gondozást nyújtó intézmény, a rehabilitációs intézmény, a lakóotthon, az átmeneti elhelyezést nyújtó, a támogatott lakhatás, illetve az egyéb speciális szociális intézmény. Ezek közül kettővel foglalkozik kiemelten a kutatás, az egyik az ápolást, gondozást nyújtó, a másik pedig az átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény.

a) Az ápolást, gondozást nyújtó intézmény azoknak a személyeknek van fenntartva, akik saját magukat nem képesek ellátni, vagy csak folyamatos segítség mellett képesek boldogulni a mindennapi élet során. Fontos megjegyezni, hogy ez egy gyűjtő kategória, azaz több intézménytípus sorolható ebbe a csoportba, szám szerint öt darab. A kutatás szempontjából csak az időseknek fenntartott idős otthonával foglalkoztam, hiszen az ilyen létesítmények által kötött szerződések tartoznak a gondozási szerződés kategóriájába.

Fő szabály szerint az intézetekben a helyi időseknek van fenntartva, az általános öregségi nyugdíj korhatárt betöltött személyek kerülhetnek be. Ez alól kivételt képeznek azok, akik 18. életévüket már betöltötték, de még nem érték el az általános öregségi nyugdíjkorhatárt, ám olyan súlyos betegségük vagy fogyatékosságuk van, ami miatt nem képesek magukról gondoskodni, vagy ellátásukat más körülmények között nem lehet megoldani.<sup>4</sup>

b) Az átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények a másik, a törvény által megjelölt és vizsgált kategória, lényegesen abban tér el a fentebb említett intézményektől, hogy ide csak ideiglenesen lehet bekerülni. Az az időtartam, amit az intézetben egy személy egyszerre eltölthet nem haladhatja meg az egy évet. Ebben a kategóriában is több intézménytípus van felsorolva, a kutatásom során itt is csak egy releváns típust vizsgáltam, ez pedig az időskorúak gondozóháza. Mint a nevéből is adódik, ezen intézetek is főleg az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött személyek számára vannak működtetve. Itt is lényeges kivételt képeznek azon nagykorúak, akik még nem érték el a nyugdíjkorhatárt, de betegségük miatt ideiglenesen nem képesek magukról gondoskodni, és ezen személyek ellátását más módon nem lehet megoldani.<sup>5</sup>

Az ellátási formákon kívül ez a jogszabály sorolja fel az említett intézmények célját, feladatát. Az alapfeladatokat teljeskörű ellátásként nevezi meg, amibe beletartoznak a következők: napi legalább háromszori étkeztetés, szükség szerint ruházattal, illetve textíliával való ellátás, mentális gondozás, a külön jogszabályban meghatározott egészségügyi ellátás, valamint

---

<sup>4</sup> Szoctv. 67-71/B. § alapján.

<sup>5</sup> Szoctv. 80-85. § alapján.

lakhatás.<sup>6</sup> Azon alapinformációkat tartalmazza tehát, amelyek az intézeti ellátásokat tekintve lényegesek és hasznosak.

### 3. A vizsgált intézményi szerződések, illetve azok összevetése

Az összesen hét<sup>7</sup> vizsgált szerződést kettő nagy csoportra bontottam. Az egyik kategória budapesti intézmények szerződéseit foglalta magában, míg a másik vidéki intézményekét. Mind a két kategóriában kettő-kettő intézményből<sup>8</sup> választottam ki a szerződéseket. Budapestről összesen 5 szerződést találtam a két létesítményhez, vidékről 1-1 szerződés volt közzétéve intézetenként. A budapesti intézmények esetében sokkal többféle szerződés volt megtalálható:<sup>9</sup> lehetett átlagos vagy átlagot jóval meghaladó szolgáltatást nyújtó szerződést kötni, de olyan is volt, ahol egy gondozási egységben lehetett elhelyezést kérni és nem pedig idősek otthonában. Különböző szintű szerződések vagy más típusú egységbe való elhelyezés lehetősége a vidéki intézmények egyikében sem fordult elő.<sup>10</sup>

A csoportosítás után a szerződések vizsgálata kezdődött meg. Megállapítható, miszerint mindegyik szerződés gondozási szerződés, amit már a bevezetésben említettem, azonban ezt nem jelölték a szerződési minták, külön elemzés tárgya volt, hogy megismerhetővé váljon ez az információ.

Megvizsgálendő, mi adja e szerződéseknek a jogi alapját, jogi keretét. A legtöbb minta kettő jogszabályt jelölt meg. Az első hivatkozott jogszabály a Szocvtv. volt, egyetlen minta volt csak, amely nem jelölte meg ezt a törvényt, azonban tartalmát tekintve az is megegyezett vele. Jelentős és kiemelt szerepének oka, hogy ez a törvény az, ami meghatározza az ellátási formákat, és azoknak az alapfeladatait megszabja, így ezeket tartalmaznia kell a szerződésnek. A törvény által nevesített szolgáltatásoktól eltérni csak olyan irányba lehet, hogy azon felül többletszolgáltatásokat biztosítanak az ellátottak számára. Fontos, hogy az ellátottak egyéni szükségleteit, speciális helyzetét vagy állapotát figyelembe vegyék, ez alapján biztosítsák számukra az ellátást.<sup>11</sup> Amennyiben a szolgáltató nem nyújtja a számára előírt szociális ellátásokat, úgy a működést engedélyező szerv bírságot szabhat ki.<sup>12</sup>

Másik hivatkozott jogszabály az 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet, amely a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szól. Ezért sem meglepő, hogy ellátások terén viszonylag minimális eltérés volt megfigyelhető az egyes szerződések között. A szerződések által felsorolt pontok is hasonlóak voltak, mint

---

<sup>6</sup> Szocvtv. 67. § (1) bek.

<sup>7</sup> <https://www.kamerdo.hu/megallapodas-mintak/>; <https://www.pestiut.hu/megallapodas-mintak/>; <https://filiaotthon.hu/wp-content/uploads/2021/11/MEGALLAPODASminta-uj.pdf>; <http://napfenyotthon.hu/wp-content/uploads/2015/04/MEG%C3%81LLAPOD%C3%81S-%C3%81tlagos.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>8</sup> A vizsgált intézmények a következők voltak: Budapestről a Kamaraerdei Úti Idősek Otthona, illetve a Pesti Úti Idősek Otthona. Vidékről a békéscsabai Fília Alapítvány Idősek Otthona és az érdi Napfény Otthon Közhasznú Alapítvány.

<sup>9</sup> <https://www.kamerdo.hu/megallapodas-mintak/>; <https://www.pestiut.hu/megallapodas-mintak/> (2023. 10. 25.)

<sup>10</sup> <https://filiaotthon.hu/wp-content/uploads/2021/11/MEGALLAPODASminta-uj.pdf>; <http://napfenyotthon.hu/wp-content/uploads/2015/04/MEG%C3%81LLAPOD%C3%81S-%C3%81tlagos.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>11</sup> Szocvtv. 94/E. § (1) bek.

<sup>12</sup> Szocvtv. 92/L. § (1) bek. e) pontja.

például a jogorvoslat, a felek tájékoztatási kötelezettsége terén. A budapesti intézményeknél egymás között nem volt lényegi eltérés, míg a budapestiek és a vidékiek között bizonyos mértékig különbségek voltak fellelhetők.

Áttérve a szerződések között előforduló különbözőségekre:

### **3.1. Intézményi térítési díj**

Ez az egyik leglényegesebb pontja az ilyen ellátást nyújtó intézmények szerződéseinek. Az ellenszolgáltatás ilyen módon történő megnevezése miatt térnek el a hagyományos értelemben vett gondozási és tartási kötelezettől, külön csoportot képezve. Első ránézésre is szembevetendő az a különbség, hogy míg a vidéki szerződések konkrétan feltüntetik az összeget, addig a budapestiek csak a 30/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendeletet hivatkozzák.<sup>13</sup> Ez a rendelet tartalmazza a budapesti intézmények térítési díjait külön mellékletekben és bontásokban. A kutatás során vizsgált fővárosi intézmények az 1., illetve a 2. számú mellékletben vannak feltüntetve: külön oszlopokban ismertetve a szolgáltatási önköltséget és az alapösszeget forint/napra lebontva. Nem mondható ki azonban egyértelműen, hogy a díjakban jelentős különbség lenne, egyik csoport sem jóval drágább vagy olcsóbb, mint a másik.

### **3.2. További eltérések**

A) Az elhelyezés tekintetében a megjelölést illetően voltak különbségek. A vizsgált hét szerződés közül csak egy volt vidéki elhelyezésben<sup>14</sup> megjelölve, a gondozást igénybe vevő személy elhelyezésének információi. Ott viszont pontosan feltüntetve az ajtószám, a helyiség négyzetmétere, továbbá az is, hány férőhelyes az adott lakrész. A többi szerződés nem nevesíti az elhelyezésre vonatkozó körülményeket, csak annyit ír, hogy biztosítja a lakhatást.

B) Teljeskörű ellátáson túli szolgáltatások

A fent is említett vidéki intézményben a Szocvtv. által megfogalmazott alapszolgáltatásokon túl szerepel halottak napján a budapesti temetők gépkocsival történő látogatásának biztosítása.<sup>15</sup> Egyedinek bizonyul, hiszen semelyik másik vizsgált idősek otthona nem ajánl fel még csak hasonlót sem. A másik vidéki szerződésben nyilatkoznia kell a beköltöző félnek arról, hogy van-e végrendelete, ha igen, merre lelhető fel. Ezen túl arról is említést kell tennie a félnek, hogy az élők sorából való eltávozása esetén az eltemettetést milyen módon szeretné megoldatni.<sup>16</sup>

C) Az ellátás időtartama

További egyedisége volt az egyik vidéki otthonnak a próbaidő belevétele a megállapodásba.<sup>17</sup> A másik vidéki intézmény, illetve az összes budapesti intézmény csak a kezdődátumokat jelöli meg határozatlan időtartamra szóló elhelyezés esetén. Váratlan módon egyik intézménybe lehet

---

<sup>13</sup> Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete a Fővárosi Önkormányzat fenntartásában lévő személyes gondoskodást nyújtó szakosított szociális intézmények, valamint a családok átmeneti otthonai térítési díjairól és a térítési díjakkal kapcsolatos eljárási rendről.

<sup>14</sup> <http://napfenyotthon.hu/wp-content/uploads/2015/04/MEG%C3%81LLAPOD%C3%81S-%C3%81tlagos.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>15</sup> Uo.

<sup>16</sup> <https://filiatthon.hu/wp-content/uploads/2021/11/MEGALLAPODASminta-uj.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>17</sup> Uo.

a határozott vagy a határozatlan időre történő bekerülés között dönteni, annak ellenére is, hogy nem gondozóház, hanem szintén idősek otthonáról van szó.<sup>18</sup>

#### D) Költőpénz

Egyetlen budapesti intézménynél kitérnek a költőpénzre is, ami a budapesti és a vidéki szerződések egyikében sem található.<sup>19</sup>

### 4. Összegzés

Fontos kiemelni, hogy Magyarországnak 2030-ig van stratégiája a tartós gondozásra vonatkozóan.<sup>20</sup> Ebben célként megfizethetőbb, de magasabb színvonalú, több férőhelyes intézeteket szeretnének a jövőben megvalósítani. Ezt azonban nehéz megoldani, hiszen a létszámnöveléssel sem biztos, hogy kellő mennyiségű férőhelyet tudnának biztosítani azon idősek számára, akik be szeretnének kerülni, vagy lényeges lenne egészségi okok miatt a bekerülésük. Különös tekintettel arra, hogy Magyarországon évről évre egyre növekszik az időskorúak száma,<sup>21</sup> így egyre nagyobb szükség lesz az ilyen ellátást biztosító helyekre.

Jelentős mértékű túljelentkezés észlelhető a férőhelyekre, sok helyen szinte alig van 1-2 szabad hely,<sup>22</sup> továbbá egy magasabb színvonalú hely fenntartásához sokkal több pénzre lenne szükség, ami az intézményi térítési díjak mértékét is megemelné. Ez viszont azt eredményezné, hogy sokkal kevesebben tudnák megoldani a térítési díj kifizetését, amiben már sokaknak így is a család segít.

Másik stratégia is van ebben a témában: ez egy országgyűlési határozat,<sup>23</sup> amely 2034-ig fogalmazza meg a jövőbeli elképzeléseket. Ez egy igen alapos és több szempontot is mérlegelő határozat, viszont nem feltétlenül fordít kellő figyelmet a szociális ellátásokat nyújtó intézmények helyzetére.

Míg a tartós gondozásra vonatkozó stratégia figyelembe veszi magát az intézményi rendszert, azok helyzetét is, ez sokkal kevésbé mondható el az idősügyi nemzeti stratégiáról. Ebben nagy szerepe van annak, hogy más irányból közelítik meg a problémát, és mást állítanak a középpontba. Nem lehet azonban egyik stratégiáról sem megállapítani azt, hogy jobb lenne, mint a másik, a nagyobb hatékonyság érdekében szükséges lenne mind a kettő egyforma mértékben való betartása és megvalósítása.

Azon hipotéziseim, amelyekkel elkezdtem a kutatást, nagyrészt beigazolódtak, különösképpen a speciális ellátásokat nyújtó intézmények viszonyítása az életjáradéki és tartási szerződéshez. Mivel itt lényegében folyamatos figyelmet kapnak az ellátottak, ezen felül a speciális és egyéni érdekek is szem előtt maradnak, mindez egy szakosított forma keretei között történik. Az eltérésre vonatkozó hipotézisem csak részben igazolódott: ugyan minden intézmény között van minimális eltérés, de az nem rögzíthető, hogy jelentős eltérések lennének egymáshoz képest, a jogszabályi kereteknek is köszönhetően.

---

<sup>18</sup> <https://www.pestiut.hu/megallapodas-mintak/> (2023. 10. 25.)

<sup>19</sup> <https://www.kamerdo.hu/megallapodas-mintak/> (2023. 10. 25.)

<sup>20</sup> <https://cdn.kormany.hu/uploads/document/c/c6/c68/c68381aafe390e0744e99b10df3a98b3bd67ce67.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>21</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/nep/hu/nep0004.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0004.html) (2023. 10. 25.)

<sup>22</sup> <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/15410.pdf> (2023. 10. 25.)

<sup>23</sup> 81/2009. (X. 2.) OGY határozat az Idősügyi Nemzeti Stratégiáról.

Összességében azt állapítottam meg a kutatásom során, hogy hasznosak és fontosak az ilyen ellátásokat nyújtó intézmények, továbbá az általuk kötött szerződésekkel betöltik céljukat, szerepüket. Esetlegesen egy-egy minimális hiánypótlás eszközölhető, például az elhelyezés kritériumainak részletes megállapítása szükséges lenne. Meglátásom szerint, az eltérések ellenére is mindegyik szerződés kitért a lényeges pontokra és azokat tisztázta, mindkét fél jogait és kötelezettségeit tekintve is.

### **Felhasznált irodalom**

1. Papp Tekla: Variációk alimentációs kötelezésekre. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2023/1. 118-135.



## 1. Bevezetés

Mára már egyértelmű, hogy az európai társadalom előregedőben van, a népesség egyre nagyobb százalékos arányát teszik ki az idősebb, sokszor mások segítségére szoruló emberek. Ennek a jelenségnek a lecsapódásai átívelnek országokon és tudományterületeken, természetesen ez alól a jog világa sem képez kivételt, növekvő gyakorlati érdeklődés mutatkozik a tartási és az életjáradéki szerződések iránt. A modern magánjog egyik legalapvetőbb elve a szerződési szabadság,<sup>25</sup> így természetesen abból kell kiindulnunk, hogy a tartási és életjáradéki szerződést is bárki szabadon kötheti. Azonban ennek a szabadságnak is vannak korlátjai, jogrendszerbe épített fékjei, amelyek a társadalom mint egész, illetve a szerződő fél védelme érdekében bizonyos esetekben megakadályozzák, hogy egy szerződés joghatásokat válthasson ki. Úgy gondolom, olyankor, amikor két ilyen versengő jogelvet láthatunk, az egyik legérdekesebb kérdés, hol húzzuk meg a határakat, hogyan tudunk közöttük mérlegelni. Éppen ezért jelen írásban is egy delikát egyensúllyal foglalkozunk, amikor azt vizsgáljuk, hogy tartási, illetve életjáradéki szerződést köthet-e gyógyíthatatlan betegségben szenvedő személy, vagy a jog korlátot állít az ilyen kötelmek elé.

## 2. A tartási és az életjáradéki szerződések általános ismertetése

### 2.1. A tartási szerződés

A tartási és az életjáradéki szerződés két olyan szerződéstípus, amelyeknél az egyik fél az esetek túlnyomó többségében idős, kiszolgáltatott személy, a teljesítésük feltételei azonban eltérnek egymástól. A tartási szerződés olyan kétoldalú jogügylet, amellyel az egyik fél a másikkal főszabályként ellenérték fejében történő eltartására kötelezi magát.<sup>26</sup> Az eltartás alatt értendő, hogy a tartásra kötelezett a tartásra jogosult – tehát általánosságban az idős személy – körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátására, illetve gondozására köteles, ami a mindennapi életben, a bírói gyakorlat alapján azt jelenti, hogy a nyújtott szolgáltatásoknak fel kell érniük a tartásra jogosult megszokott életszínvonalához, csak ekkor beszélhetünk megfelelő tartásról.<sup>27</sup> A szerződéstípus erősen bizalmi jellegű a szolgáltatások személyes jellegéből adódóan, hiszen ezek olyanokat foglalhatnak magukba, mint a ruháztatás, bevásárlás vagy gyógyszerekről való gondoskodás.

### 2.2. Az életjáradéki szerződés

Az életjáradéki szerződés célja alapvetően megegyezik a tartási szerződésével, azonban kisebb mértékben bizalmi jellegű, ugyanis a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog

---

<sup>24</sup> Nemzetközi igazgatás alapszak angol nyelven, II. évfolyam. A TKP2021-NKTA-51 számú projekt Innovációs a Kulturális és Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NKTA pályázati program finanszírozásában valósult meg.

<sup>25</sup> Török Éva: *A szerződés létrehozásának alapkérdései*. Doktori (PhD) értekezés. Debrecen, 2013. <https://dea.lib.unideb.hu/server/api/core/bitstreams/40b72d51-e963-4797-b5ff-50a6f6609c80/content> (2023. 10. 25.)

<sup>26</sup> Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. 6:491. §-hoz fűzött kommentár. <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/A1300005.TV/ts/20230101/lr/6%253A491> (2023. 10. 25.)

<sup>27</sup> BH1995. 347.

időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.<sup>28</sup> Tehát a személyes gondoskodás helyett pénzzel tudja segíteni a fél a szerződés másik oldalán lévő idősebb személyt.

### **2.3. A tartási és az életjáradéki szerződés közös jellemvonásai**

Mindkét kontraktustípus jellemzően visszerthes, hiszen ellenérték – jellemzően ingatlan átruházása – fejében történik a teljesítés, azonban előfordulhatnak ingyenes változatban is, például hozzátartozók között. A tartási és az életjáradéki szerződések visszerthes változata ideális esetben mindkét félnek kedvező: a jogosult, azaz az általában idősebb fél megkaphatja azt a személyes gondoskodást vagy pénzüsszeget, amely kényelmesebbé teheti életének ezen szakaszát, a kötelezett, azaz az általánosságban fiatalabb, életerősebb fél pedig jobbra kedvezőbb áron juthat adott esetben ingatlanhoz. Ez azonban nem minden esetben van így, előfordulhat, hogy az egyik fél jelentős mértékben „veszít” a szerződéssel. Ezek szerződések élők közötti jogügyletnek minősülnek, már a szerződéskötéskor teljesítésre kerül a tartás vagy életjáradék nyújtásáért járó ellenszolgáltatás, amely tipikusan a jogosult ingatlanának tulajdonjogának átruházását jelenti. A szerződés a jogosult halálával szükségszerűen megszűnik.<sup>29</sup> A szolgáltatásra kötelezettnek – amennyiben a szerződő felek másként nem rendelkeznek – a szolgáltatásra jogosult<sup>30</sup> haláláig kell teljesítenie.<sup>31</sup> A halál időpontja azonban nem kiszámítható, egy bizonytalansági tényező, azaz szerencseelem: ennek következtében a szolgáltatás időtartama sem a szerződés megkötésekor, sem annak teljesítése során nem határozható meg.<sup>32</sup> Mivel szerencseszerződésről beszélünk, feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással a tartási és életjáradéki szerződés általában nem támadható meg.<sup>33</sup>

## **3. Jóerkölcsbe ütközés a szerződő fél gyógyíthatatlan betegsége miatt**

### **3.1. A gyógyíthatatlan betegség és a szerencseelem kapcsolata**

Felvetődik a kérdés, mi történik abban az esetben, ha a halál időpontja mégis előre látható, például ha a jogosultat valamilyen gyógyíthatatlan betegséggel diagnosztizálják? Belátható, hogy ebben az esetben a szerencseelem a tartásra kötelezett fél oldalán nemcsak lecsökken, hanem szinte teljesen el is tűnik. További sajátossága a helyzetnek, hogy gyógyíthatatlan betegként a fél erősen kiszolgáltatottá válik, és annak a személynek az erkölcsi, aki ezt az állapotot kihasználva vele tartási vagy életjáradéki szerződést köt, megkérdőjelezhető. Éppen ezért felmerül, hogy az ilyesfajta szerződések jóerkölcsbe ütköző szerződésnek minősülnek, mivel a szerencseelem kiiktatása a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét eredményezheti.<sup>34</sup>

### **3.2. A jóerkölcsbe ütközés mint jogelv**

A jóerkölcsbe ütköző szerződéseket a Ptk. 6:96. § szabályozza, amely kimondja, hogy semmis az a szerződés, amely nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. Ennek a mondatnak minden szava

---

<sup>28</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:497. §.

<sup>29</sup> Ptk. 6:493. § (1) bek.

<sup>30</sup> Több jogosult esetén a túlélő tekintetében nem szűnik meg a szerződés, lásd: Papp Tekla: A tartási és az életjáradéki szerződések dinamikája. *Opuscula Civilia*, 2023/4. 16.

<sup>31</sup> Ptk. 6:497. §.

<sup>32</sup> Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. 6:491. §-hoz fűzött kommentár. <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/A1300005.TV/ts/20230101/lr/6%253A491> (2023. 10. 25.)

<sup>33</sup> BH1995. 644.

<sup>34</sup> Fuglinszky Ádám – Tókey Balázs: *Szerződési jog. Különös rész.* Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018. 784-786.

jelentőséggel bír: a semmisség következménye, hogy a szerződést hivatalból úgy kell tekinteni, mintha létre sem jött volna, azaz megkötésének időpontjától érvénytelen lesz. Jóerkölcs alatt társadalomban elfogadott általános értékrendet értjük,<sup>35</sup> azonban fontos kiemelni, hogy ez az általánosan elfogadott értékrend idővel változhat, átalakulhat, ebből kifolyólag nem beszélhetünk zárt rendszerről. A „nyilvánvalóan” jelző pedig azt juttatja kifejezésre, hogy annak eldöntésekor, hogy egy szerződés jóerkölcsbe ütközik-e, nem valamilyen mértékhez, hanem célhoz kötött mérlegelést kell elvégeznünk.<sup>36</sup>

Azt, hogy mi az a magatartás, amely nyilvánvalóan erkölcsöt sért, csak komplex módon lehet meghatározni,<sup>37</sup> ezért alapvetően egy nyitott törvényi tényállásként létezik a jóerkölcsbe ütköző szerződés koncepciója, amelyet emiatt a bírói gyakorlat nagyban tud formálni.<sup>38</sup> Ez egyfelől engedi, hogy esetről esetre lehessen értékelni a fennálló körülményeket, másrészt viszont ténylegesen a bíró kezébe adja a norma alkotásának jogát, ami aggályokat vethet fel a demokratikus jogalkotás követelményeivel kapcsolatban.<sup>39</sup>

### 3.3. A beteg védelme más szabályozási területeken

Egyéb forrásokból is levezethető, hogy a súlyos betegeknek védelemben kell részesülniük a helyzetükből fakadóan. Példának okáért a Magyar Orvosi Kamara etikai kódexe<sup>40</sup> kimondja, hogy az orvos soha nem használhatja ki a beteggel való kapcsolatát vagy szakmai pozícióját arra, hogy személyes vagy üzleti kapcsolatot létesítsen a betegével különösen, ha az a beteg kiszolgáltatott helyzetének kihasználására vagy az orvos tisztességtelen előnyszerzésére irányul. Továbbá megemlítendő az az SzCsM rendelet<sup>41</sup> is, amely szerint a személyes gondoskodást nyújtó intézményben foglalkoztatott személy, valamint közeli hozzátartozója és élettársa az ellátásban részesülő személlyel tartási, életjáradéki és öröklési szerződést az ellátás időtartama alatt – illetve annak megszűnésétől számított egy évig – nem köthet.

Mindezek ellenére ma annak eldöntése, hogy a tartási szerződés a jóerkölcsbe ütközik-e, a bíróság mérlegelési körébe tartozik, ezért érdemes a tartási és életjáradéki szerződések gyógyíthatatlan beteg jogosultja miatti jóerkölcsbe ütközés problémáját elsődlegesen a bírói gyakorlaton keresztül vizsgálni. Ezért a következőkben néhány, a témába vágó bírósági határozat, illetve azok indoklásának releváns részletei kerülnek bemutatásra.

## 4. Egyes bírósági határozatok vizsgálata

A BH1975. 220. számú határozat már fejrészában megállapítja, hogy a szocialista együttélés követelményeibe ütközik az a tartási szerződés, amelynek megkötésekor a tartásra kötelezett tudja, vagy biztos alappal következtethet arra, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségét csak rövid ideig kell teljesítenie. Indokolása szerint az általános társadalmi közfelfogással és a szocialista erkölcsi normákkal sem volna összeegyeztethető az, hogy az állampolgárok illetéktelen vagyoni előnyhöz juthassanak, azonban a kérdéses tartási szerződést nem tartotta

---

<sup>35</sup> Menyhárd Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések. Doktori mester munkák.* Budapest, Gondolat Kiadó, 2004.

<sup>36</sup> Uo.

<sup>37</sup> Csehi Zoltán (főszerk.): *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja.* Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2021. 1488-1492.

<sup>38</sup> Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez.* 6:96. §-hoz fűzött kommentár.

<sup>39</sup> Menyhárd (2004): i. m.

<sup>40</sup> Magyar Orvosi Kamara etikai kódexe, II. 2.2. (15) <https://mok.hu/a-kamararol/etikai-kodex> (2023. 10. 25.)

<sup>41</sup> 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről.

megtámadhatónak uzsorás szerződés és feltűnő értékaránytalanság címén sem. Mivel azonban az örökgyógyóról orvos még azelőtt megállapította, hogy előrehaladott végbélrákban szenved, mielőtt gyermeke tartási szerződést kötött volna vele, a Legfelsőbb Bíróság a tartási szerződés semmissége mellett foglalt állást.

A BH1979. 416. számon közzétett döntés alapvetően azonos állásponton van, mint az előző határozat, azonban egy nagyon fontos kiegészítést tesz: megállapítja, hogy nem lehet a tartási szerződést semmisnek tekinteni abban az esetben, ha a magatehetetlen, súlyosan beteg, ápolásra szoruló eltartott gondozása más módon nem biztosítható. Továbbá levezeti, hogy nem semmis a tartási szerződés különösen akkor, ha az eltartó már a szerződés megkötése előtt is jelentős értékű szolgáltatásokat nyújtott az eltartottnak. Itt tehát már megjelenik ellenérvként, hogy bár voltaképp helyes az a megközelítés, miszerint semmis az a tartási szerződés, amelyet a kötelezett annak tudatában köt, hogy a másik fél előrehaladott állapotban levő gyógyíthatatlan betegségben szenved, ezért tartási kötelezettségének csak előre meghatározott, rövidebb ideig kell megfelelnie, és ily módon mások jogának csorbításával jogtalan vagyoni előnyhöz jut, azonban figyelembe kell venni a súlyos beteg fél igényeit is.

Ehhez az érvrendszerhez kapcsolódik a BH1989. 230. is, amikor arra a véleményre helyezkedett, miszerint olyan esetben, amikor a tartásra szoruló személy súlyos betegségének következtében igényel ápolást és gondozást, a gyógyíthatatlan beteg is köthet érvényes tartási szerződést. Az indokolás szerint „az ellenkező álláspont érvényesülése azt eredményezné, hogy a gyógyíthatatlan betegségben szenvedők, akiknek a halálával esetleg viszonylag rövid időn belül számolni lehet, éppen az életük legnehezebb időszakában lennének kénytelenek támasz és segítség nélkül maradni.” Az alapul fekvő ügyben bár megállapították, hogy a tartásra kötelezettek tisztában voltak az örökgyógyó egészségi állapotával, ámde az örökgyógyó maga is tudatában volt elesett helyzetének, és a körülményeit ismerve kifejezetten tartási szerződés formájában kívánta biztosítani a tartását és gondozását. Ezen tények tudatában a bíróság megállapította, hogy a tartási szerződés a felek között érvényesen jött létre.

A BH1995. 158. megerősíti a már említett BH1979. 416. számon közzétett döntés azon nézetét, miszerint nem közönyös a jóerkölcsbe ütközés szempontjából a felek között a szerződés megkötése előtti viszony, mivel külön kihangsúlyozza a szerződés érvényességét megállapító levezetésében, hogy az alperesek, azaz a kötelezettek már a szerződés megkötését megelőzően befogadták az addigra már elhunyt jogosultat. Bár a vita alapját az képezte, hogy a kötelezettek tudtak-e arról, hogy a jogosult a közeljövőben nagy valószínűséggel el fog hunyni, és végül ennek a bizonyítatlansága okozta a bíróság érvényességet megállapító ítéletét, mégis érdemes megfigyelni, hogy a döntés indokolásában felmerült, hogy a szerződésre a néhainak is szükséges volt, mert – önmagát ellátni képtelen személyként – a szociális otthoni elhelyezése is felmerült, amit a néhai mindenképpen el akart kerülni. Tehát ismételtén azzal találkozhatunk, hogy a bíróság a jogosult igényeit, érdekeit is szem előtt tartotta.

A BH2001. 111. már mutat egyfajta ismétlődést, bizonyos mértékben rendszerszintűvé teszi az eddigi határozatokban megjelenő érveket és állásfoglalásokat, mivel visszautal a BH1989. 230. döntésre, megismétli annak lényegi tartalmi elemit. Ennek megfelelően a szerződés érvényességét alátámasztó körülményként említi a gondozáshoz vezető egyéb út hiányát, hangsúlyozza a szerződés megkötése előtt nyújtott szolgáltatások jelentőségét. A bíróság által az ítéletben levont következtetések alapján ennek a döntésnek az a ratio decidendije, hogy az eltartott súlyos betegségének az ismerete önmagában nem teszi jóerkölcsbe ütközővé a tartási szerződést.

A BH2002. 267. szintén arra hivatkozik az érvényesség megállapításánál, hogy az eltartó az eltartott gyógyíthatatlan betegségének tudatában, de az eltartott kifejezett kívánságára kötötte meg a tartási szerződést. Kiemelendő, hogy hivatkozik a szerződési szabadság elvére: az eltartottnak jogában állt döntenie arról, milyen módon kíván gondoskodni önmaga ellátásáról, és ebbe beletartozik az is, hogy tartási szerződést köthet.

A BH2006. 284 és a BH2007. 188. is a vizsgált szerződés érvényessége mellett döntött. A BDT2009. 2002. immár nem elsőként kimondja, hogy a tartási szerződést az eltartott súlyos betegségének az eltartók általi előzetes ismerete nem teszi feltétlenül érvénytelenné. Ugyanakkor talán ebben a határozatban fogalmazzák meg a legtisztábban és legszebben, miért így vélekednek, ugyanis ha ellenkező véleményre helyezkednének, „a gyógyíthatatlan betegségben szenvedők életük legnehezebb időszakában maradnának ápolás és gondozás, támasz és segítség nélkül.”

## 5. Konklúzió

Összefoglalva, a fentiek értelmében a tartási és életjáradéki szerződés kötése olyan féllel, aki gyógyíthatatlan betegségben szenved, nem feltétlenül minősül jóerkölcsbe ütköző szerződésnek, hiszen a bíróság mérlegelni fogja a körülményeket. Ennek mérlegelésekor két szempontot kell értékelni: az első szempont szerint a jognak az a paternalistább megközelítése érvényesül, miszerint a kiszolgáltatott felet meg kell védeni, ha meg is próbálná egy másik fél a helyzetét kihasználni, azt érvényesen ne tehesse meg. A második szempont vizsgálatkor ezzel ellentétben a szerződési szabadság fedezhető fel, kiegészülve az életük végéhez közeledő személyek különleges gondoskodási igényével, azaz a gyógyíthatatlan betegek helyzetét úgy értékeli, mivel pont nekik van a legnagyobb szükségük segítségre, az általuk kötött tartási és életjáradéki szerződéseket nem szükséges jóerkölcsbe ütközőnek nyilvánítani. A vizsgált bírói gyakorlat alapján az ítéletek inkább a második opció felé tendálnak.<sup>42</sup> Nem szabad azonban elfeledkezni arról, amit a bevezetőben is említettünk: a legérdekesebb rész nem maga a „lecsupaszított” eredmény, hanem a mérlegelésnek az a folyamata, amiben érvek, ellenérvek csapnak össze, és ahogyan ezekből megfontolt következtetéseket lehet levonni, ahogyan ezt a vizsgált bírósági határozatokon is végigkövethettük.

A témával kapcsolatban még sok olyan terület merül fel, amelyek további kutatásra érdemesek, például ha figyelembe vesszük, hogy sok esetben az eltartásra kötelezettek a jogosultak közeli hozzátartozói, akár gyermekei, és ilyenkor felmerülhet egy másfajta erkölcsi mérce, vagy érvelhető lehetne rokontartási kötelezettség is. További átgondolásra lehet érdemes azon tartási és életjáradéki szerződések érvényessége is, amelyeknél felmerülhet, hogy csupán az örökösök kötelesrészének elvonása volt a célja.

## Felhasznált irodalom

1. Csehi Zoltán (főszerk.): *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja*. Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2021.
2. Fuglinszky Ádám – Tókey Balázs: *Szerződési jog. Különös rész*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018.
3. Menyhárd Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések. Doktori mestermunkák*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2004.

---

<sup>42</sup> Természetesen a semmisség vagy érvényesség kérdésében való döntést minden esetben nagymértékben befolyásolják az ügy egyéni körülményei.

4. Papp Tekla: A tartási és az életjáradéki szerződések dinamikája. *Opuscula Civilia*, 2023/4. 16.
5. Török Éva: *A szerződés létrehozásának alapkérdései*. Doktori (PhD) értekezés. Debrecen, 2013. <https://dea.lib.unideb.hu/server/api/core/bitstreams/40b72d51-e963-4797-b5ff-50a6f6609c80/content> (2023. 10. 25.)
6. Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez.

## **A „Lakásért életjáradék program” részleteinek és visszásságának felderítése**

Különösen érdekes és vizsályos terület az életjáradéki szerződés mint az alimentációs szerződések egyik lehetséges típusa. Egyre többet hallhatunk arról a formájáról, amikor az életjáradékért cserébe a szerződő fél a lakását ajánlja fel. Sokan lehetőséget látnak ebben, a lehető legegyszerűbben próbálnak ingatlant szerezni, akár jogszerűtlenül is. Az elmúlt években megnövekedett az ilyen és hasonló apróhirdetések száma: „Idős nénivel vagy bácsival szerény kis lakására életjáradéki szerződést kötne becsületes fiatalember. Előre nagyobb összeget fizetek és havi törlesztést is.”<sup>44</sup>; valamint az egyik legtöbb felhasználót bevonó közösségi médiás felületen, külön, erre specializálódott csoportokat találni, ahol szintén ilyesfajta felhívások olvashatóak: „Szép napot kívánok! Fix jövedelemmel rendelkező, fiatal párként kötnénk életjáradéki szerződést. Jelenleg Budapesten élünk, rugalmasak vagyunk, szívesen segítünk bevásárlásban, hétköznapi dolgokban akár főzésben is. Célunk vidéki telek, illetve ingatlan. (Budapest és környéke, de igazából bármilyen ingatlan szóba jöhet.)”<sup>45</sup>

Életjáradéki szerződés megkötésénél a szerződő fél, aki járadékszolgáltatásra kötelezett, természetes vagy jogi személy is, míg a jogosult csak természetes személy lehet.<sup>46</sup> Ennek következtében, hogy természetes személyek is köthetnek egymással életjáradéki szerződést, hiszen jogszabályi akadálya nincs, rengeteg problémát hordoz magában az ügylet, amely részben abból ered, hogy a két fél közötti bizalmon alapul a szerződés.

A „Lakásért életjáradék program” az életjáradéki szerződések szűkebb körébe sorolható, ahol a magánszemély (természetes személy) csak valamely szolgáltatóval, pénzintézettel (jogi személlyel) köthet szerződést.

Írásomban a „Lakásért életjáradék program” megjelenésére, valamint annak körülményeire helyezem a hangsúlyt. A fogalmi meghatározásokon túl fel kívánom tárnai a programmal kapcsolatos jogellenességet is megvalósító problémákat. Továbbá bemutatásra kerülnek a jelenleg is elérhető szolgáltatások, különös hangsúlyt fektetve közjogi vagy magánjogi mivoltukra.

### **1. Bevezetés**

„Nem az a lényeges, hogy hány évünk van még, hanem az, hogy miképp tudjuk beosztani ezeket az éveket.”<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Államtudományi osztatlan mesterszak, 4. évfolyam. A TKP2021-NKTA-51 számú projekt Innovációs a Kulturális és Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a TKP2021-NKTA pályázati program finanszírozásában valósult meg.

<sup>44</sup> Életjáradék – Rögös út a lakásszerzésig (2018). <https://ugyvedek.net/életjaradek-rogos-ut-a-lakasszerzesig/> (2023. 10. 25.)

<sup>45</sup> Facebook. Életjáradéki, eltartási szerződés. Nyilvános csoport bejegyzése. <https://www.facebook.com/groups/112723569561363> (2023. 10. 25.)

<sup>46</sup> Papp Tekla: A tartási és az életjáradéki szerződések dinamikája. *Opuscula Civilia*, 2023/4.

<sup>47</sup> Szokolay Sándor (1931-2013) Kossuth-díjas zeneszerző. [https://www.citatum.hu/szerzo/Szokolay\\_Sandor?r=6](https://www.citatum.hu/szerzo/Szokolay_Sandor?r=6) (2023. 10. 25.)

Mint minden államnak, így Magyarországnak is állami feladatoként és kötelezettségeként jelenik meg a szociális biztonság elősegítése és megvalósítása. Az időskorúak helyzetét és megélhetésük biztosítását Magyarország egy egységes nyugdíjrendszer kialakításával garantálja.<sup>48</sup> Az állami nyugdíjjellegű ellátások főbb fajtái közé sorolhatók például a hozzátartozói nyugellátások (özvegyi nyugdíj, árvaellátás, szülői nyugdíj) is. Ugyanakkor a legáltalánosabb az öregségi nyugdíj, amelyre minden 65. életévét betöltött és legalább 20 év szolgálati idővel rendelkező személy jogosult. Összege az elismert szolgálati idő és a nyugdíj alapját képező havi átlagkereset függvénye.<sup>49</sup> Ennek ellenére az idősek életében az állami nyugdíj szerepe fokozatosan csökken, hiszen a nyugdíj értéke, nem vagy alig fedezi a megélhetéshez szükséges kiadásokat. Az alacsony nyugdíj okaként jelölhetjük meg hazánk korfáját: a nyugdíjra jogosultak száma fokozatosan nő, míg a nyugdíjkorhatárt be nem töltött állampolgárok száma rohamosan csökken. Ez abból adódik, hogy az elmúlt évtizedekben a születéskor várható élettartam több, mint tíz évvel megnőtt, illetve a lakosság népességszámának csökkenése számszerűsíthetően kimutatható. Ezekre tekintettel különösen felértékelődnek az életjáradéki szerződések.<sup>50</sup> Ezen belül a „Lakásért életjáradék program” különösen kiemelkedő, rengeteg érdekességet magában hordozó járadék, mindemellett kiemelten fontos a társadalomban betöltött szerepe.

## 2. Fogalmi meghatározás és elhelyezés

A lakásért életjáradék, mint ahogy a megnevezéséből is kiolvasható, az életjáradékok egy formáját takarja, amely különösen sokat vitatott. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) Hatodik Könyve szabályozza az életjáradéki szerződést.<sup>51</sup>

Az életjáradéki szerződéseken belül a „Lakásért életjáradék program” a biztosítási<sup>52</sup> jellegű életjáradék szerződések körébe sorolható. A konstrukció az 1960-as években vált népszerűvé a világ különböző pontjain, az Egyesült Királyságtól egészen Új-Zélandig. Kevésbé közismert megoldások Európa nyugati térségében is megjelentek a 2000-es évek elején, amelyek átalakításával 2005-re kialakult a magyar rendszer. Tehát hivatalosan a programról 2005 vége óta beszélhetünk Magyarországon, elterjedését a 2008-as gazdasági válság nagyban befolyásolta.<sup>53</sup>

Mit takar a program? Egy szolgáltató (bank) és egy magánszemély (idős, nyugdíjas ember) szerződést kötnek. A szerződésben a bankra átruházza az ingatlan tulajdonjogát a magánszemély, a holtig tartó hasznélvezeti joga fennmarad. A szerződéskötéssel megvásárolja a szolgáltató az ingatlant, de ahelyett, hogy egy összegben kifizetné a dolog vételárát, életjáradékot folyósít a szerződő félnek.

A szerződéskötőnek, mint ahogy a legtöbb esetben, itt is meg kell felelnie bizonyos feltételeknek. Így azon időskorúak lehetnek szerződő felek, akik betöltötték az elvárt életkori feltételt. Ez az életkori határ nem egységes, több esetben eltérő, a leggyakrabban előforduló

---

<sup>48</sup> Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.) XIX. cikk (4) bek.

<sup>49</sup> Magyar Államkincstár hivatalos oldala. <https://www.allamkincstar.gov.hu> (2023. 10. 25.)

<sup>50</sup> Nyugdíj Másképpen nyugdíj-előtakarékossági weboldalon elérhető útmutató alapján. <https://nyugdijmaskepen.hu/nyugdij-utmutato/> (2023. 10. 25.)

<sup>51</sup> Ptk. 6:497. §.

<sup>52</sup> Ptk. 6:439. §.

<sup>53</sup> Kun János: A „lakásért járadék”-programok. (Értékek és kockázatok – nemzetközi kitekintés). *Hitelintézet Szemle*, 2008/1. 91-115.



kitétel a 62. vagy a 65. életév betöltése. Ha az életkori kritérium teljesült, akkor még két további követelménynek eleget kell tenni: 1/1 tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie az ingatlan felett, valamint tehermentesnek kell lennie, azaz semmilyen hitel, jelzáloghitel nem terhelheti az ingatlant.

A lakásért életjáradék szerződésnek tartalmaznia kell az életjáradék összegét, továbbá milyen időközönként történik a folyósítás, valamint hogy a haszonélvezeti jog az addigi tulajdonost illeti meg a haláláig.<sup>54</sup>

### **3. A miérttek – indokok, okok**

Miért szükséges, mikor indokolt a „Lakásért életjáradék program”? Azon nyugdíjas magyar állampolgár kerül abba a helyzetbe, hogy ilyen életjáradéki szerződést kössön:

- aki nem tudja fenntartani a tulajdonában álló ingatlant, de nem szeretne attól megválni; időskorát, a már megszokott életminőségben és környezetben szeretné leélni;
- aki a rendszeresen ismétlődő bevétel által tudja csak eltartani magát, mert nem rendelkezik egyéb támogatóval (család, gyermek, testvérek);
- aki nem tudná kire hagyni a házat halála után, tehát akinek nincs rokona, aki örököse lenne. Ez az indok a lehető legritkábban áll fenn.

Miért éri meg a pénzügyintézetnek, szolgáltatónak ezt a típusú szolgáltatást nyújtani? Tulajdonképpen ez egy befektetés, ami idővel jövedelmező lesz, hiszen a szerződő fél elhalálásával a szolgáltató a tulajdonjog mellé a haszonélvezeti jogot is megszerzi, mindez idő kérdése.

Túlnyomóan sokkal kevesebb a kifizetett összeg, mint amennyit az ingatlan valójában ér, így mindez egy „nyereséges lakásvásárlásként” fogható fel.

---

<sup>54</sup> Magyar Nemzeti Bank. Pénzügyi Navigátor. Fogyasztóvédelem. Biztosítások. Életbiztosítások. Járadéktípusú életbiztosítások. <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/biztositasok/életbiztositasok/jaradektipusu-életbiztositasok> (2023. 10. 25.)

#### 4. A jelenleg elérhető kínálat

Hirdető	Feltétel	
	Korhatárminimum	Ingatlan
Aranytallér Örökjáradék	65	5 millió Ft
Időskori Életjáradék	65	15 millió Ft
Nyugalom & Gondviselés Életjáradék	65 (ez alatt is igényelhető egyedi ajánlattal)	megszabják, hol lehet az ingatlan, mely településeken
Életjáradék nyugdíjasoknak	65	nincs kikötés
Életjáradék Hivatal	62	nincs kikötés
Nyugodt évek	69	csak Budapesten, Budapest vonzáskörzetében vagy megyeszékhelyen elhelyezkedő ingatlan

1. számú táblázat Forrás: saját szerkesztés B. Varga Judit alapján<sup>55</sup>

A biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény (Bit.) alapján új szabályozás került bevezetésre, miszerint csak biztosítók jogosultak életjáradék nyújtására. Az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenység engedélykötelessé vált, viszont e szabályozások betartása nem valósul meg ténylegesen, hiszen az 1. számú táblázatban összegyűjtött szereplők egyikének sincs engedélye, ezért a helyzet ellentmondásos.

Figyelmet kell fordítanunk a szerződéseknél előforduló érvénytelenségi okokra is. Mit jelent, ha egy szerződés jogi szempontból érvénytelen? „Az érvénytelen szerződés a törvény által meghatározott, a szerződéskötéskor fennálló ok miatt nem váltja ki a kívánt joghatást.”<sup>56</sup> A Polgári Törvénykönyv részletesen szabályozza, mely okokból tekinthetünk egy szerződést érvénytelennek: akarati hiba, alaki hiba vagy hiba a joghatásban. Az utóbbinál a szerződés által kiváltani kívánt joghatás szenved valamilyen hibában, ilyen szerződés például a jogszabályba ütköző szerződés. A pénzintézetek által kötött lakásért életjáradék szerződések ez okból kifolyólag semmiek.

„[A]z Azénpenzem.hu megkeresésére a Magyar Nemzeti Bank (MNB) jelezte: >>a biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény 448. § (1) szerint az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenység<< engedélykötelessé vált. Engedélye pedig most egyetlen szereplőnek sincs, és ilyen eljárás sincs folyamatban.”<sup>57</sup>

Ahogy az idézett rész is magába foglalja, a Bit. szabályozza, hogy e tevékenységet kizárólag az olyan biztosítók folytathatják, akik rendelkeznek engedéllyel. A lakásért életjáradékot hirdetőik tisztességtelen magatartást valósítanak meg, azonban joggal való visszaélésről nem beszélhetünk.

<sup>55</sup> B. Varga Judit: Szolgáltatóból sok van, engedélyezett viszont egy sem - Sokan vetnek szemet a nyugdíjasok lakására? <https://www.azepenzem.hu/cikkek/sokan-vetnek-szemet-a-nyugdijasok-lakasara/8090/> (2023. 10. 25.)

<sup>56</sup> Vékás Lajos: *Szerződési jog. Általános rész.* Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018. 110.

<sup>57</sup> B. Varga (2021): i. m.

A Ptk. egyik alapelve a jóhiszeműség és tisztesség elve, a Ptk. 1:3. § alapján a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni. Ez a magyar jogban alkalmazott erkölcsi-etikai mérce, amely két részre tagozódik. A jóhiszeműség egy objektív fogalomkör, amelynek ellentétpárja a rosszhiszeműség. Jóhiszemű az, aki nem tud, s kellő körültekintés tanúsítása mellett sem kellene tudnia a látszattal ellentétes valóságról.<sup>58</sup> A tisztességről mint alapelvről nincs egy általánosan elfogadott megfogalmazás, mindig az adott esetet kell nézni, tehát ez egy szubjektív tényező.

Több, korábban lakásért életjáradékot kínáló társaság honlapján olvashatjuk az alábbiakat: „a törvény változása miatt”, „az időközben megváltozott jogszabályi háttér miatt” nem kötnek újonnan szerződéseket, hanem a korábban megkötött életjáradéki szerződések portfólióját kezelik,<sup>59</sup> a már szerződött ügyfelek kiszolgálására fókuszálnak.<sup>60</sup>

A Platán Életjáradék is egy olyan társaság, amely időskorú felekkel szerződik az ingatlan tulajdonjogának fejében. „Modern öngondoskodás 65. év felettieknek. Töltse ön is nyugdíjas éveit nagyobb anyagi biztonságban!”<sup>61</sup> Olvasható a szlogen, amely arra biztat, hogy kössünk szerződést. Az oldalon további megnyugtató információkat is olvashatunk, például feltüntették a vállalkozást engedélyező hatóságot és az engedély számát is. A Platán Életjáradék hivatalos oldaldán felhívja a figyelmünket a szerződés megkötésének garanciáira is, amely a következőkből áll:

- ügyvédi segítség, jogi támogatás;
- az ingatlan objektív szakértői értébecslése;
- egyedi konstrukció kialakítása;
- holtig tartó haszonélvezeti jog;
- havi rendszerességű járadékfizetési kötelezettség.

A magánjog egyik részterülete a polgári jog, azon belül is a kötelmi jog, így az eddig említetteket ebbe a csoportba sorolhatjuk.

Mindezek alól kivételek az önkormányzatok által nyújtott életjáradékok. Az önkormányzatok a közérdekű, szociális ellátási kötelezettségük miatt élvezhetnek kivételt, amelyet a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szabályoz, így a magánjogi mellett közjogi szabályozás is megjelenik, tehát egy komplex jogterületről beszélhetünk.

Céljai és feltételei közel azonosak a szolgáltatók által meghirdetett életjáradékokkal. Az önkormányzat segítséget nyújt abban az esetben, ha a lakástulajdonos nehezen tudja fenntartani ingatlanát anyagi helyzete miatt, továbbá abban az esetben is létrejöhet szerződés, ha nem szorul rá az illető, de gondtalanabbá szeretné tenni hátralévő éveit. Feltételként fogalmazódik meg az életkor és a tulajdonjog követelménye. Mindezek kiegészülnek azzal az elvárással, hogy

---

<sup>58</sup> Barzó Tímea – Papp Tekla (szerk.): *Civilisztika I. Általános tanok – Személyek joga – Szellemi alkotások joga*. Budapest, Dialóg Campus, 2018. 96.

<sup>59</sup> Net Életjáradék Zrt. <https://neteletjaradek.hu/> (2023. 10. 25.)

<sup>60</sup> Hild Örökjáradék Zrt. <https://www.hild.hu/cegismerteto.html> (2023. 10. 25.)

<sup>61</sup> Platán Életjáradék Zrt. [https://www.plataneletjaradek.hu/?gclid=Cj0KCQjw\\_r6hBhDdARIsAMIDhV8APaWSKkpoz-2MO0dCLh9zREXsK\\_II1kIAVdFWotNC7rgEtuuj7sKlaAs5ZEALw\\_wcB](https://www.plataneletjaradek.hu/?gclid=Cj0KCQjw_r6hBhDdARIsAMIDhV8APaWSKkpoz-2MO0dCLh9zREXsK_II1kIAVdFWotNC7rgEtuuj7sKlaAs5ZEALw_wcB) (2023. 10. 25.)

az adott önkormányzat közigazgatási területén kell elhelyezkednie az ingatlanak, valamint követelményként jelenik meg a magyar állampolgárság is.<sup>62</sup>

## 5. Záró gondolatok

A „Lakásért életjáradék program” szabályozása 2008-ig nem létezett. Habár még mindig nem jelenthetjük ki, hogy vitathatatlan, tisztán szabályozott területe az életjáradéki szerződéseknek, ám azóta hatalmas változáson ment keresztül. Változás következett be abban is, ki köthet ilyen szerződést.

Véleményem szerint a mai napig rengeteg kockázatot hordoz magában egy lakásért életjáradék szerződés megkötése. Továbbá szerencsésebb esetben az időskorú személynek van családja, vannak hozzátartozói, így elkerülhetővé válik a szerződés megkötése, hiszen családon belül segítséget kaphat. A ház érték, sokszor egy megörökölt ingatlan oldja meg a fiatalabb generáció lakhatási kérdését, életkezdesi nehézségeit. A szerződés megkötésének pillanatában az ingatlan kikerül a családi körből, nincs lehetőség például annak öröklésére.

Azonban látom a pozitív hozadékát is, olyan esetekben, amikor egyedül marad az illető, valóban nincs, akire támaszkodhatna, aki segítséget nyújtana számára. Ilyen esetekben egy lehetőség, amely kézzelfoghatóan gondtalanabbá teszi a nyugdíjas éveket. Mindamellet nem árt körültekintően eljárni, hogy a szerződéskötéssel ne csak a másik fél nyerjen!

## Felhasznált irodalom

1. Barzó Tímea – Papp Tekla (szerk.): *Civilisztika I. Általános tanok – Személyek joga – Szellemi alkotások joga*. Budapest, Dialóg Campus, 2018.
2. Kun János: A „lakásért járadék”-programok. (Értékek és kockázatok – nemzetközi kitekintés). *Hitelintézeti Szemle*, 2008/1. 91-115.
3. Papp Tekla: A tartási és az életjáradéki szerződések dinamikája. *Opuscula Civilia*, 2023/4.
4. Vékás Lajos: *Szerződési jog. Általános rész*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018.

---

<sup>62</sup> Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal weboldala. Életjáradék-program. <https://terezvaros.hu/ugyintezes/lakasugyek/életjaradek> (2023. 10. 25.)