

Az ítéltábla dr. Marton Emőke ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Szilvágyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Szilvágyi Attila) által képviselt **I.r., II.r, III.r. alperesek** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében, a Győri Törvényszék 2012. február 29. napján kelt P.21.000/2011/11. számú ítéletével szemben, a felperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest arra, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II. r. alpereseknek, mint egyetemlegesen jogosultaknak 60.000.-(Hatvanezer) forint, a III. r. alperesnek pedig 20.000.-(Húszezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes kereseti kérelmét elutasította. Kimondta, hogy a feljegyzett 781.200.-Ft illeték az állam terhén marad. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II-III. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 165.100.-Ft perköltséget.

Az indokolásban tényként rögzítette, hogy "A" község jegyzője 2004. június 2. napján kelt 362-5/2004. számú határozatában megállapította, hogy a felperes "A"i x hrsz.-ú ("A", ...szám alatti) lakóépülete ózdi martinsalak felhasználásával készült, ezért az életveszélyes állapotú, azonnali bontást igényel. Az ózdi martinsalak felhasználásával készült lakóépületek tulajdonosainak kárenyhítéséről szóló Kormányrendeletben foglaltak alapján megállapította, hogy a felperes - a lakás célú támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendeletben írtak figyelembevételével - 13.020.000.-Ft támogatásra jogosult. A támogatás folyósításának feltétele az életveszélyes állapotú ingatlan tulajdonjogáról a települési önkormányzat javára történő lemondás.

A fenti határozatban foglaltak alapján a peres felek 2005. január 24. napján megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a felperes megvásárolta az I., II. r. alperesektől az "B"i y. hrsz.-ú, "B", szám alatt található ingatlant 13.020.000.-Ft vételárért. A felperes a III. r. alperes javára lemondott a "A"i x. hrsz.-ú "A", szám alatti ingatlan tulajdonjogáról, és hozzájárult ahhoz, hogy a szerződés 4. pontjában rögzített 13.020.000.-Ft kárenyhítés fejében a tulajdonjog a III. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.

Az "B"i ingatlan vételárának egy részét a III.r. alperes az I. és II.r. alperesek részére átutalta.

A III. r. alperes által benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet azonban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal a 2005. szeptember 29. napján kelt határozatával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 39. § (3) bekezdés a.) és c.) pontjai alapján elutasította a "A"i ingatlan helyrajzi számának helytelen feltüntetése miatt.

Mivel 2001. február 15. napján a "A"i z. és x. helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítés folytán x. hrsz. alatt összevonásra kerültek, így a "A", ...szám alatti ingatlan helyrajzi száma a szerződéskötéskor helyesen - z. szám helyett - x. szám volt

A felperes kereseti kérelmében a 2005. január 24. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Az eredeti állapot helyreállítása körében az I. és II. r. alpereseket a részükre már teljesített vételárrész - III. r. alperes javára történő - visszafizetésére, III. r. alperest az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása тұrésére kérte kötelezni.

Az Inyvtv.32. § (1) bekezdés b.), c.), e.) pontjai, az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés a.) és c.) pontjai, valamint az Inyvtv. 29. §-a alapján arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául csatolt okirat a jogváltozás jogcímét nem, a helyrajzi számot pedig helytelenül tartalmazza. Ebből következően az okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem alkalmas, - ezért magából a szerződésből is megállapíthatóan - nyilvánvalóan érvénytelen.

Hivatkozott a felperes arra is, hogy a 2005. január 24-én kelt okirat III. r. alperes általi aláírására nem a szerződést ellenjegyző ügyvéd jelenlétében került sor.

Az I-II-III. r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozták, hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmatlansága nem ad alapot annak érvénytelensége megállapítására.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2005. január 24-én megkötött megállapodás két, egymástól elhatárolható, ezért külön-külön vizsgálendő adásvételi szerződést tartalmaz: a megállapodással a felperes az "B"i y. hrsz.-ú ingatlant vásárolta meg I-II. r. alperesektől, a tulajdonában álló "A"i x. hrsz.-ú - a szerződésben z. hrsz.-ként feltüntetett - ingatlant pedig a III. r. alperesre ruházta át.

Az elsőfokú bíróság az egy okiratba foglalt, de - a fentiek szerint - két különálló adásvételi szerződést vizsgálva azt állapította meg, hogy azok mindegyike megfelel a Ptk.365. § (1), (3) bekezdéseiben és az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú polgári elvi döntés 1. pontjában foglaltaknak.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CILI. törvény (Inytv.) 29. §-a az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, nem pedig az érvényesség feltételéül szabja a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást. Ezért a jogszabályoknak nem megfelelő ügyvédi ellenjegyzés az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítására nem ad alapot.

Az ellenjegyző ügyvéd jelenléte a dokumentum felek általi aláírásakor - az érvénytelenség szempontjából - irreleváns, ezért az elsőfokú bíróság a felperesnek a szerződéskötés körülményeire és az ellenjegyző ügyvéd meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványait mellőzte.

Az elsőfokú bíróság a Pp.3. § (2) bekezdése alapján a felperes kereseti kérelmét - nem alakszerű megjelölése, hanem annak tartalma szerint - akként értelmezte, hogy a felperes a 2005. január 24-én kelt megállapodást a Ptk.210. § (3) bekezdésére hivatkozással is támadja, mivel a felperes és III. r. alperes abban a téves feltevésben voltak, hogy a "A", ...szám alatti ingatlan helyrajzi száma z.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés érvénytelenségének megállapítására a fenti okból azért nem kerülhet sor, mivel a felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy 2005 októberében vált nyilvánvalóvá számára a helyrajzi szám elírása. Ezért a felperes 2011. november 14. napján előterjesztett kereseti kérelme elkésett.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel. Kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a kereseti kérelemnek adjon helyt. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérte.

Kiemelte, hogy az "B"i ingatlan vételáraként fizetendő 13.020.000.-Ft-ot - mint kárenyhítési támogatást - a III. r. alperesnek csak abban az esetben kell a felperes rendelkezésére bocsátania, amennyiben a felperestől a "A"i ingatlan tulajdonjogát megszerezte.

A fentiekből az a következtetés vonható le, hogy az "B"i y. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrejöttének és teljesülésének a feltétele a "A"i x. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó megállapodás érvényessége.

Ezért a két megállapodás érvénytelensége egymástól függetlenül nem vizsgálható.

A "A"i ingatlanra vonatkozó megállapodás érvénytelenségét eredményezi az ingatlan helyrajzi számának nem megfelelő feltüntetése, valamint a szerződés jogszabályoknak nem megfelelő ellenjegyzése is.

A felperesi álláspont szerint a XXV.számú PED 2. pontja értelmében az írásba foglalt adásvételi szerződés érvényességének akkor feltétele a közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalás, amennyiben ezt külön jogszabály írja elő.

A felperes álláspontja szerint ez esetben éppen az ingatlan-nyilvántartási törvény az a külön jogszabály, ami a bejegyzés feltételeként a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást írja elő, tehát a szigorúbb alakítás az adásvételi szerződés érvényességi feltételévé válik az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján.

Alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen, a Pp.206. §-ban foglaltaknak megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel az ítéletábra - az indokolás alábbi módosításával és kiegészítésével - egyetért.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt a - peres felek egyike által sem vitatott - tény, hogy a 2005. január 24-én kelt megállapodás két adásvételi szerződést tartalmaz.

A szerződések összefüggése abból ered, hogy a felperes az "B"i ingatlanra vonatkozó vételárfizetési kötelezettségét a "A"i ingatlan átruházása esetén járó támogatás összegéből kívánta fedezni.

A fellebbezésben kifejtettek indokolják részletesen azon elsőfokú eljárásban előadott - nehezen értelmezhető - felperesi érvelést, miszerint a "A"i ingatlan helyrajzi számának elírása és a szerződésnek a III. r. alperes általi - az ellenjegyző ügyvéd távollétében történő - aláírása miatt és mennyiben eredményezi a felperes és I-II. r. alperesek között az "B"i ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét, és ebből eredően I-II. r. alperesek vételár visszafizetési kötelezettségét.

A fellebbezésből tűnik ki, hogy a helyrajzi szám elírása és a jogszabályoknak nem megfelelő ügyvédi ellenjegyzés következtében érvénytelen - "A"i ingatlanra vonatkozó - adásvételi szerződés miatt a felperes a támogatás összegére nem jogosult, ezért az "B"i ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésből eredő vételárfizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni.

A felperes érvelésével szemben az ítéletábra rámutat arra, hogy a 2005. január 24-én kelt megállapodás egyetlen pontja sem értelmezhető akként, hogy az "B"i ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének a "A"i ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvényessége vagy annak teljesedésbe menetele volna a feltétele.

Az a körülmény, hogy a felperes az "B"i ingatlan vételárát mikor és milyen anyagi forrásból kívánja fedezni, erre irányuló egyértelmű szerződéses kikötés hiányában - a Ptk.228. § értelmében vett - feltételként nem értelmezhető. A fentiekből következően a két különálló ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelensége egymásnak nem függvénye.

Helytállóan hivatkozik az elsőfokú bíróság a Ptk.365. § (1), (3) bekezdése és a XXV. számú PED. 1. pontja alapján arra, hogy a 2005. január 24-én kelt megállapodás mindkét ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés létrejöttének alapvető, minimálisan szükséges tartalmi kellékeit tartalmazza. Mind a felek személye, mind a felek tulajdonjog átruházására irányuló akaratnyilvánítása, mind az adásvétel tárgyát képező ingatlan, mind az ellenszolgáltatás megjelölését tartalmazza. A "A"i ingatlan esetében még az ingatlan pontos helyrajzi számának (x helyett z.) elírása mellett is az ingatlan kétséget kizáró módon beazonosítható.

Helyes az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy az Inyvtv. 29. §-a az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és nem a szerződés érvényessége feltételül szabja a teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalást. Az okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmatlansága a szerződést nem teszi érvénytelenné.

Az Inyvtv. 29. §-ának a fellebbezésben kifejtettek szerinti értelmezése a Ptk.365. § (3) bekezdésébe ütközik. A Ptk.365. § (3) bekezdése ugyanis egyértelműen az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalását - és nem teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalását - tekinti szükségesnek és egyben elégségesnek. A 2005. január 24-én kelt megállapodás - az ellenjegyző ügyvéd távollétében történő - aláírása a szerződés érvénytelenségét egyik ingatlan tekintetében sem eredményezheti.

Utal az ítéletábra arra, hogy a Pp.3. § (2) bekezdése sem ad lehetőséget a bíróságnak a kereseti kérelem olyan kiterjesztő értelmezésére, amelynek eredményeként a bíróság a szerződés érvénytelenségét olyan megtámadási jogcímen vizsgálja, amelyre a jogi képviselővel eljáró felperes sem jogszabályi megjelöléssel, sem annak tartalmára való utalással nem hivatkozott. A felperes sem a Ptk.210. § (3) bekezdésére, sem a peres felek bármely közös téves feltevésére utalásszerűen sem hivatkozott.

Ezért az ítéletábra mellőzi az elsőfokú ítéletnek a közös téves feltevés körében tett indokolását.

Az adásvételi szerződés érvénytelensége a felperes által megjelölt okokból nem állapítható meg, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet szerint megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség alperesek részére történő megfizetésére. A feljegyzett fellebbezési eljárási illeték a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13., 14. §. értelmében az állam terhén marad.

Győr, 2012. november 21. napján

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Világi Erzsébet sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó: