

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.448/2013/4.szám

A Kúria a dr. Marton Emőke ügyvéd által képviselt felperesnek a Szilvágyi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szilvágyi Attila ügyvéd által képviselt I. r. II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Törvényszéken P.21.000/2011 szám alatt folyamatban volt és az Ítéltábla Pf.III.20.146/2012/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 1.302.000 (egymillió-háromszázkettőezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2005. január 24-én megkötött szerződés szerint megvásárolta 13.020.000 forint vételár fejében az I. és II. r. alperesektől az Ö.-i 277 hrsz. alatti ingatlant. A szerződésbe foglalt további megállapodásban a felperes lemondott a T. 205/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogáról a III. r. alperes javára és az ennek folytán kapott támogatás felhasználásával kívánta kifizetni az I. - II. r. alpereseknek járó vételárat. A szerződés alapján a III. r. alperes tulajdonjogát a földhivatal nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, mert az átruházott ingatlan - amely a felperes tulajdonában álló egyetlen t.-i ingatlan - helyrajzi száma helyesen 205/2 volt a szerződés megkötésekor és a szerződésből nem derült az átruházás jogcíme. A földhivatal határozata kiterjedt arra is, hogy álláspontja szerint az okirat nyilvánvalóan érvénytelen.

A felperes keresetében - a földhivatal határozatára való hivatkozással - kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének a

megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Előadta, hogy az adásvételi szerződés rossz helyrajzi számot tartalmaz és nem jelölte meg a tulajdonjog változás jogcímét. Hivatkozott továbbá arra is, hogy maga a szerződés sem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) eljárási szabályainak megfelelően jött létre, mert a felperes aláírásakor az eljáró ügyvéd nem volt jelen, így nem volt jogosult az okirat ellenjegyzésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy különbséget kell tenni a szerződés érvénytelensége és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való alkalmassága között, az adásvételi szerződés pedig a perbeli esetben érvényesen létrejött.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a létrejött adásvételi szerződés - amely ténylegesen két, egymástól elkülönülő szerződést tartalmaz két ingatlan átruházására - megfelelt a Ptk. 365. §-ának (1) és (3) bekezdésében és a XXV. számú PED-ben foglaltaknak. Az írásba foglalt adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele, hogy azt teljes bizonyítóerejű magánokirati formába foglalják, ezt az Inyvtv. az ingatlannyilvántartási bejegyzés feltételéül szabja meg. A szerződés érvényessége körében ezért nincs jelentősége annak, hogy az ügyvédi ellenjegyzésre a jogszabályi előírásoknak megfelelően került-e sor. Kifejtette továbbá, hogy a felek a helyrajzi szám tekintetében téves feltevésben voltak ugyan, de a felperes erre alapítottan a megtámadási határidő eltelte folytán a szerződést eredményesen megtámadni már nem tudta.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felek között létrejött megállapodás két adásvételi szerződést tartalmazott, amelyek összefüggése abból eredt, hogy a felperes az ö.-i ingatlanra vonatkozó vételár fizetési kötelezettségét a másik ingatlan átruházása esetén neki járó támogatás összegéből kívánta fedezni. A szerződés szerint az ö.-i ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének a t.-i ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvényessége vagy annak teljesedése nem volt a feltétele. A létrejött adásvételi szerződés megfelelt a Ptk. 365. §-ának (1) és (3) bekezdésében és a XXV. számú PED I. pontjában foglaltaknak, azaz tartalmazta az adásvételi szerződés létrejöttének alapvető, minimálisan szükséges tartalmi elemeit. Az, hogy ez az okirat teljes bizonyítóerejű magánokiratba vagy közokiratba foglalásra kerüljön - az Inyvtv. 29. §-ának megfelelően - csak az ingatlannyilvántartási bejegyzés és nem a szerződés érvényességének

a feltétele. Az Inyvtv ezen rendelkezésének ezzel ellentétes értelmezése ütközne a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdésében foglaltakkal. Az adásvételi szerződés érvénytelensége tehát a felperes által megjelölt okokból nem volt megállapítható, ezért a kereset megalapozatlan volt.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az öttevényi ingatlanra vonatkozó megállapodás létrejöttének és teljesülésének feltétele volt a t.-i ingatlanra vonatkozó megállapodás érvényessége, azok nem voltak külön vizsgálhatóak. A t.-i ingatlanra vonatkozó megállapodás érvénytelenségét eredményezte azonban az ingatlan helyrajzi számának az elírása, amelynek a jogkövetkezményét a földhivatal is levonta. A t.-i ingatlanra vonatkozó szerződési rendelkezés érvénytelensége folytán a vevő nem képes szerződésszerű magatartást tanúsítani és az eladók sincsenek abban a helyzetben, hogy a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházzák. A szerződés ellenjegyzése nem felelt meg a jogszabályoknak, így az az ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan. Hivatkozott arra, hogy az Inyvtv. a bejegyzés feltételeként határozza meg azt, hogy az okiratot teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják, amely így a szerződés érvényességi feltételévé válik. Utalt arra is, hogy az ügyben bírósági meghagyás kibocsátásának lett volna helye, az alperesek jogi képviselője javára megítélt perköltség összege pedig eltúlzott mértékű.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is mindenben egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A szerződésben rögzített két tulajdonjog átruházás - a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően - csak annyiban függött össze, hogy a felperes az I. - II. r. alperesektől megvásárolt ingatlan vételárát a másik jogügylet alapján neki járó támogatásból kívánta fedezni. Ezt meghaladóan azonban a két megállapodás között kapcsolódás nem volt, a szerződés tartalmából nem állapítható meg, hogy az ö.-i ingatlanra vonatkozó megállapodás teljesítésének feltétele lett volna a másik ingatlanra vonatkozó szerződés érvényessége. A felperes maga sem jelölte meg az eljárás során azt, hogy ezt a hivatkozását a szerződés mely rendelkezésére alapítja. Alaptalan ezért a felperesnek az ezzel kapcsolatos álláspontja, így

az, hogy a támogatáshoz a felperes milyen úton juthat hozzá, az I. - II. r. alperesekkel kötött szerződés szempontjából közömbös.

A felperesnek a saját előadása szerint egyetlen t.-i ingatlana volt és azt akarta átruházni a III. r. alperesre. Ennek megfelelően az, hogy annak a helyrajzi számát a szerződésben elírták, még nem tette a jogügyletet érvénytelenné, bár annak kijavítása nélkül a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kétség kívül alkalmatlan. Az, ha a szerződő felek - egyébként saját hibájukból - nem tudnak szerződés szerinti magatartást tanúsítani, szintén nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, amely csak akkor állapítható meg, ha valamely érvénytelenségi ok fennállta igazolható. A perbeli esetben az eljárás során azonban a felperes tényleges érvénytelenségi okot nem jelölt meg.

A jogerős ítéletben kifejtetteknek megfelelően téves a felperes álláspontja az ellenjegyzés tekintetében is, mert az adásvételi szerződésnek nem érvényességi feltétele az, hogy azt közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják. A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése szerint az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést írásba kell foglalni. Ez a rendelkezés nem köti az adásvételi szerződés érvényességét minősített okirati formához, az Inyvtv. 29. §-a pedig, ahogy azt maga a jogszabály szövege is tartalmazza, a jogok bejegyzésének és a tények feljegyzésének feltételül szabja azt, hogy az annak alapjául szolgáló okiratnak az ott megjelölt formában kell elkészülnie és benyújtásra kerülnie. Ennek felelnek meg a hivatkozott, a kialakult joggyakorlat összegzésére szolgáló XXV. számú PED II. pontjában foglaltak is.

A felperes - bár ezt az alperes az ellenkérelmében, az első- és a másodfokú bíróság pedig az ítéletének indokolásában is kifejtette - változatlanul figyelmen kívül hagyta azt a körülményt, hogy a szerződés érvénytelensége és az, hogy a szerződés alapján van-e mód a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére, egymástól különböző fogalmak. Egy érvénytelen - jóerkölcsbe ütköző, uzsorás, feltűnően értékaránytalan stb. - szerződés még lehet ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során az annak alapján bejegyzett jogot törölni kell. Igaz ez fordítva is, egy érvényesen létrejött szerződés még nem biztos, hogy megfelel az Inyvtv. előírásainak és alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Az alperesek jogi képviselője az ügyben megtartott első tárgyaláson megjelent és ott érdemi ellenkérelmet terjesztett elő, majd a meghatalmazását pótlólag - a bíróság hiánypótlásra való felhívásának megfelelően - csatolta, így a mulasztása nem volt megállapítható. A per tárgyának értéke 13.020.000 forint volt, ehhez képest a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2)

bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése alapján a megállapítható első- és másodfokú ügyvédi munkadíj Áfa nélkül összesen 885.900 forint lehetett volna. Ehhez képest a perbeli esetben a végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megítélt összesen 245.100 forint nem nevezhető eltúlzott mértékűnek.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokaira is, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. Az alperesek a felülvizsgálati eljárásban érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, ezért költségük nem merült fel.

Budapest, 2013. november 12.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő