

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.539/2013/9.szám

A Kúria a dr. Dobos Anita Kornélia pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Ecseki Csilla ügyvéd által képviselt I. r. és a Sárvári Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Sárvári Nóra ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Bíróság előtt 29.P.90.274/2012. szám alatt megindított és a Törvényszék 45.Pf.632.438/2013/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 600.000 (hatszázezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

A felülvizsgálati eljárás során felmerült pártfogó ügyvédi díj a teljes pervesztes felperest terheli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2011. szeptember 7-én 6.000.000 forintért eladta a B. /37/A/71 hrsz. alatti ingatlanát az I. r. alperesnek. A szerződés szerint a vételár kifizetésre került, majd az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlant a II. r. alperes javára jelzálogjog terheli. A szerződés három

számozott oldalból állt, az első oldalt a felek külön nem írták alá és azt az ügyvéd sem jegyezte ellen.

A felperes keresetében kérte a szerződés semmisségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, mert álláspontja szerint a szerződés alaki hibás, annak az első oldalán ugyanis nem találhatóak aláírások és ellenjegyzés. Hivatkozott a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdésében és a 365. §-ának (3) bekezdésében, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. §-a (2) bekezdésének b) pontjában és (4) bekezdésében foglaltakra.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint magát a szerződés tartalmát a felek nem vitatták, az pedig, hogy az okirat kettő vagy három külön lapból állt, az ügy elbírálása szempontjából lényegtelen. Az ingatlan adásvételi szerződés érvényessége az írásba foglaláson felül egyéb alakiséghez nincs kötve és a XXV. számú PED-nek megfelelően nem feltétel, hogy a megállapodást a felek közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják. A felperes által hivatkozott hiányosság az Inytv. 32. §-a (2) bekezdésének f) pontja szerint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges feltétel, de annak hiánya az adásvételi szerződést nem tette érvénytelenné.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak a bizonyítást a kereseti kérelem és az ellenkérelem keretei között kellett lefolytatnia. Ez megtörtént, a rendőrségi iratok beszerzésére indítvány nem volt, a szerződés lap és oldalszáma vonatkozó további bizonyítás felvétele pedig - a Pp. 3. §-ának (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - okszerűen került mellőzésre. A másodfokú bíróság érdemben is egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, kifejtve, hogy az ügyvédi ellenjegyzés nem az ingatlan adásvételi szerződés érvényességének, hanem a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnek a feltétele (BH1999.415, BH1997.436).

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A joghatályos felülvizsgálati kérelemben a felperes kérte, hogy a Kúria a másodfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül és kötelezze a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget a bizonyítási eljárás lefolytatása iránti

kötelezettségének, mert a felperes által hivatkozott büntetőügy iratait nem szerezte be. Téves az a hivatkozás amely szerint erre nem is volt indítvány, mert a felperes a 2012. december 10-i előkészítő iratában jelezte a bíróság felé azt, hogy ez az eljárás folyamatban van. Tévesen került mellőzésre a bizonyítás a lap és oldalszám tekintetében is, mert ha a felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd akarata, ráutaló magatartása arra irányult, hogy a szerződés második és harmadik oldalán ezek az adatok feltüntetésre kerüljenek, akkor ezt a különálló lapon is meg kellett volna tenni. Amennyiben ugyanis a felek a szerződést alakszerűséghez kötötték, akkor ennek ki kell terjednie a szerződés egészére.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

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 egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A jogerős ítélet - az egységes bírói gyakorlatnak megfelelően - helytálló indokok alapján és helyesen állapította meg, hogy az ingatlan adásvételi szerződés érvényes létrejöttének nem alaki feltétele a felperes által előadottak hiánya, ezért ez nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségét. Az adásvételi szerződés tehát ebben a formában érvényesen létrejött, az ilyen jellegű hiányosságoknak pedig annyi következménye lehet, hogy a szerződés alapján a tulajdonosváltás nem vezethető át az ingatlan-nyilvántartásba. A perbeli esetben egyébként ennek sem volt akadálya, az I. r. alperes tulajdonjogát már bejegyezték.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem tudta kellő indokokkal alátámasztani, hogy ráutaló magatartással hogyan lehetne alaki feltételekben megállapodni. Kérdéses ugyanis, hogy mi volt ez a ráutaló magatartása a feleknek, ha éppen azt sérelmezte a felperes, hogy ilyen magatartást nem tanúsítottak. Milyen okból lenne éppen a második oldal alakiséga az irányadó a ráutaló magatartás tekintetében akkor, ha az első oldalon ezek az adatok nem kerültek feltüntetésre, a harmadik oldalt pedig nyilvánvalóan a feleknek alá kellett írniuk és azt az ügyvédnek is ellen kellett jegyeznie.

A büntető eljárás miatt előterjesztett felfüggesztés iránti kérelmet az elsőfokú bíróság kellően indokolt, alakszerű végzéssel már elutasította. Az abban foglaltaknak megfelelően ennek a pernek nem előkérdése az, hogy milyen módon kerül befejezésre a

feljelentés alapján indult eljárás. A per tárgyát - a keresetnek megfelelően - kizárólag az képezte, hogy a megjelölt alaki hiányosságok miatt megállapítható-e az adásvételi szerződés érvénytelensége. Ennek a kérdésnek az eldöntéséhez szükségtelen a büntetőeljárás befejezésének a bevétele, valamint az ott keletkezett iratok beszerzése. Ez az eljárás ugyanis nem szólt arról, hogy a vevő kifizette-e a teljes vételárat, vagy követett-e el esetlegesen bármilyen bűncselekményt a felperes sérelmére. Ennek megfelelően a feljelentés alapján indult eljárás iratainak a beszerzése még akkor sem lett volna szükséges, ha ezt a felperes valóban indítványozta volna. A hivatkozott beadványban azonban a felperes csak bejelentette az eljárás megindulását, iratbeszerzésre nem tett indítványt.

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

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. r. alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a pervesztes felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A Kúria a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja tekintetében - a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján eljárva - az összeg megállapítása nélkül, a perköltség viselés arányának meghatározásával rendelkezett oly módon, hogy az teljes egészében a pervesztes felperes terhén marad. A díj összegéről és annak megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

Budapest, 2014. szeptember 9.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Csilla s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő

Szné