

A Kúria a Kásáné dr. Sznópek Erzsébet Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Kásáné dr. Sznópek Erzsébet ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Dezső László ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperessel szemben adásvételi szerződés érvényességének megállapítása iránt a Járásbíróságnál 20.P.20.165/2014. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Törvényszék 2.Pf.21.347/2014/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

T. L-né 2011. november 3-án a S. helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan közjegyző előtt végrendeletet készített, amelyben az ingatlan örökösül az I.r. alperest jelölte meg.

Ezt követően T. L-né mégis úgy döntött, hogy az ingatlanról még életében rendelkezik és 2012. május 6-án, mint eladó a felperessel, mint vevővel adásvételi szerződést kívánt kötni. Az elkészült okiratban a felperes azt rögzítette, hogy átadott T. L-nénak 60.000 forintot a felső-s-i szőlőhegy vételárának első részleteként. Az okiratot aláírta T. Gy-né, P. L-né tanúként, a felperes és T. L-né pedig mint vevő, illetve eladó. A felperes az okiratban vállalta, hogy a második részletet 2012. május 25-ig kifizeti. A felperes a megállapodásnak megfelelően 2012. május 10-én újabb 60.000 forintot adott át, erről azonban külön okiratot nem készítettek, hanem a 2012. május 6-án készült okiraatra vezette fel a felperes felesége a pénz átadás tényét, miszerint "2012. május 10-én átadtam a maradék

60.000 forintot".

A pénzáradást követően 2012. május 20-án T. L-né elhunyt. A közjegyző a teljes hatályú hagyatékátadó végzésével a perbeli ingatlant az I.r. alperes, mint végrendeleti örökös részére adta át, az ingatlant az I.r. alperes 2013. február 5-én az II.r. alperesnek ajándékozta.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2012. május 6-án kelt okirat adásvételi szerződés, amely a felperes és T. L-né között a s-i helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában érvényesen létrejött. Amennyiben a bíróság ezt nem állapítaná meg, úgy az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni a vételárként átadott 120.000 forint és kamatai visszafizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Érdemi ellenkérelmükben előadták, hogy álláspontjuk szerint a perbeli okirat nem felel meg a Legfelsőbb Bíróság XXV. Polgári Elvi Döntésében (PED) foglaltaknak, így nem minősül érvényes adásvételi szerződésnek. Az okiratból hiányzik a vételár megjelölése, illetve az eladó részéről az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szándék kifejezése.

A II.r. alperes vételár megfizetése iránti kereset elutasítását is kérte, utalva arra, hogy nem örököse néhai T. L-nének.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes, mint vevő, illetve T. L-né, mint eladó részéről a 2012. május 6-án megkötött, a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés érvényes. Az alpereseket az ítéleti rendelkezések túrésára kötelezte. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes és T. L-né között adásvételi szerződés jött létre, ennek érvényességét vizsgálta a bíróság. Az ingatlanátruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú PED rendelkezéseit vette ennek során alapul. Álláspontja szerint a felek eladóként és vevőként aláírták az okiratot, abban vételár-részlet kifizetéséről rendelkeztek, ez egyértelműen bizonyítja T. L-né tulajdonjog átruházási szándékát is. Bár kétségtelen, hogy a felek a megállapodásban nem tüntették fel az ingatlan teljes vételárát, ugyanakkor a perben kihallgatott tanúk vallomása alapján és az okirat tartalmából is egyértelműen kitűnt, hogy az ingatlan vételárát 120.000 forintban határozták meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperesek nyújtottak be

fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Az I.r. alperest arra kötelezte, hogy a felperes részére 15 napon belül fizessen meg 120.000 forintot, annak 2012. május 11. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatát és megállapította, hogy az I.r. alperes a fenti tartozásért a K. I-né dr. közjegyző 43016/Ü/749/2012/9. számú hagyatékátadó végzésében megjelölt érték, azaz 120.000 forint erejéig felel. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontot foglalt el az elsőfokú bírósághoz képest, álláspontja szerint ugyanis az adásvételi szerződés érvényességét a peradatok alapján nem lehet megállapítani. A XXV. PED I. pontja értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges, hogy az okirat tartalmazza az ellenszolgáltatásnak, azaz a vételárnak a megjelölését. A jelen okirat ennek a követelménynek nem felel meg. Az okirat szerint 2012. május 6-án a felperes átadott az eladónak 60.000 forintot a vételár első részleteként. A vételár teljes összege az okiratból nem tűnik ki, csak a kihallgatott tanúk vallomása, valamint az okiratra később rávezetett toldás, a második részlet átadását illetően együtt adja azt a következtetést, hogy mennyi volt a felek szándéka szerint az ingatlan vételára. Az alperesek helytállóan hivatkoztak arra a fellebbezésükben, hogy a szerződés érvényességének megállapítása során a vételárnak nem lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen kell tisztázottnak lenni, hanem az okiratból kell kitűnnie. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy az okiratot egyes szám első személyben a vevő nevében fogalmazták meg, kétségtelen, hogy az okiraton szerepel az eladó aláírása, de az ő részéről az okirat semmilyen nyilatkozatot nem tartalmaz. A fentiekre tekintettel érvényes adásvételi szerződés az eladó és a vevők között nem jött létre.

A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontjára tekintettel a felperes másodlagos keresetéről is érdemben döntött. Utalt arra, hogy a szerződés érvénytelensége folytán a felperes által átadott 120.000 forint vételár visszajár a felperesnek. Az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 677. § (1) bekezdésének c) pontja alapján ez hagyatéki tartozásnak minősül. A Ptk. 683. § (1) bekezdése értelmében az örökösök a közös hagyatéki tartozásokért egyetemlegesen felelnek, így a felperes bármelyik örökössel szemben érvényesíthette a követelését. Alaptalannak találta ugyanakkor a felperes keresetét a II.r. alperessel szemben, hiszen a II.r. alperes nem volt T. L-né örököse, így felelőssége nem állapítható meg a vételárként átvett összegért. Az I.r. alperes ugyanakkor az örökölt vagyontárgyat már tovább ruházta, így a Ptk. 679. § (1) bekezdésének értelmében a hagyatéki tartozásért egyéb vagyonával is felel az öröksége erejéig.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Megismételte azt az álláspontját, hogy a másodfokú bíróság tévesen értékelte a XXV. PED-ben foglaltakat. Az ítélezési gyakorlat szerint elegendő, ha a szerződő felek, a vétel tárgya és a szerződési akarat illetve a vételár összege megállapítható a szerződésből, vagy a körülményekből. A néhainak egyetlen zártkerti ingatlana volt, tehát a vétel tárgya egyértelmű volt. Az eladó maga adta birtokba a felperesnek a zártkertet, az okiratot eladóként írta alá, azon a vevő is szerepelt. A felperes szerint a vételár összege levezethető az okiratból, a felperes első részletet fizetett, majd a maradékot. A vételár összegét egyébként a tanúk is igazolták. Az eladó tulajdon átruházási szándéka egyértelmű volt. A felek közjegyző előtt is írásba foglalták volna a szerződést, illetve az eladó a végrendeletét ennek megfelelően meg kívánta változtatni. Senki sem számított arra, hogy az egyébként egészséges eladó néhány napon belül hirtelen meghal.

Az alperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta el az ügyet.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes T. L-nél a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződést kívánt kötni. A (3) bekezdés értelmében ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A Ptk. 117. § (3) bekezdése ehhez kapcsolódva úgy rendelkezik, hogy ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok (1997. évi CXLI. törvény 26. § (2) bek.) az írásbeliség mellett további formai és tartalmi követelményeket írnak elő a tulajdonjog bejegyzéséhez.

Jellemzően ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez több lépést tesznek meg a felek. Először rendszerint sor kerül a felek szóbeli megállapodására, illetve gyakran az adásvételi szerződés legfontosabb, lényegi elemeinek a felek részéről történő írásba foglalására. Ezt követően azonban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez bejegyzésre alkalmas okirat elkészítése is szükséges. A felperes is jelezte a felülvizsgálati kérelmében, hogy a későbbiekben a megállapodást közjegyzői okiratba kívánták foglalni, amelyre az eladó halála miatt nem került sor.

A bírói gyakorlat következetes abban a kérdésben, hogy az

adásvételi szerződés érvényesen létrejön akkor is, ha az így készült okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. Az viszont a XXV. PED alapján egyértelmű követelmény, hogy az adásvételi szerződés leglényegesebb elemei magából az okiratból egyértelműen kitűnjenek. A Kúria szerint nem vitatható a felperes azon állítása a peradatok alapján, hogy az eladó valóban át kívánta ruházni a felperesre az ingatlant, meg volt erre a szerződési akarata és nem kétséges a vételár összege sem, ez a bizonyítási eljárás lefolytatásával volt tisztázható. A bíróságnak azonban, ahogyan a másodfokú bíróság arra helytállóan rámutatott, nem azt kellett vizsgálnia, hogy mi volt a felek szóban létrejött megállapodása, hanem az írásbeliség követelményére tekintettel azt, hogy az írásban létrejött megállapodásban szerepel-e az adásvételi szerződés minden szükséges eleme ahhoz, hogy a szerződés érvényes létrejöttét a bíróság megállapíthassa.

A 2012. május 6-i okiratot T. L-né eladóként valóban aláírta, de tulajdonátruházási szándéka magából az okiratból semmilyen formában nem tűnik ki. Ezt nem helyettesíti a vételár-részlet elfogadása, hanem például azzal a szokásos formulával kellett volna ezt kifejezésre juttatni, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a perbeli ingatlant. A vétel tárgyának meghatározása megfelel a XXV. PED-ben foglaltaknak, ugyanakkor a Kúria egyetért az eljáró másodfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a szerződési akarat kifejezése mellett a vételár meghatározása is hiányzik az okiratból. Az okiratban 60.000 forint első részlet átadását rögzítették május 6-án, a felperes szerint sem ez volt a teljes vételár, ennek összegét azonban nem jelölték meg. A vételár meghatározása szempontjából nincs már jelentősége annak, hogy a szerződéskötést követően átadott második részlet kifizetését ugyanebben az okiratban rögzítette a felperes felesége. Ez az utólagos beszúrás nem vált a május 6-i megállapodás részévé, ezt sem a felek, sem pedig a tanúk nem írták alá, így nincs jogi jelentősége annak, hogy ennek alapján immár a vételár összege megállapíthatóvá vált.

A bírói gyakorlat az ingatlan megszerzésének bonyolult és számos jogi lépést igénylő folyamatában könnyítést ad a szerződést kötő feleknek a szerződés érvényességének megállapíthatósága körében, figyelemmel arra, hogy a szerződő felek jellemzően nincsenek jogi ismeretek birtokában. A XXV. PED-ben minimum követelményként meghatározottak írásba foglalásától azonban nem lehet eltekinteni. Azt a követelményt, hogy a felek átruházási szándéka, az adásvétel tárgya és a vételár összege egyértelműen szerepeljen az írásbeli megállapodásban, nem lehet mellőzni. Ahogy arra a másodfokú bíróság is helyesen rámutatott, ezeket az adatokat, tényeket nem bizonyítási eljárás útján, hanem az okirat tartalmával kell annak a félnek igazolnia, aki az adásvételi szerződés érvényességét

állítja.

A kifejtettekre tekintettel tehát a jogerős ítélet megfelel a jogszabályoknak, ezért azt Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria kötelezte a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, hogy fizesse meg az alpereseknek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg figyelemmel arra is, hogy az I., II.r. alperesek ugyanazzal a jogi képviselővel jártak el.

Budapest, 2015. szeptember 1.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k.
előadó bíró, dr. Wellmann György s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző