

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Dunai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dunai József ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a alperes neve(alperes címe) alperes ellen tartási szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2009. szeptember 30. napján meghozott 11.P.21.544/2009/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt 440.000 (Négyszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

2001. július 29-én **M.J.** és **M.J.-né**, a peres felek szülei alperes nevealperessel tartási és gondozási szerződést kötöttek. A szerződés szerint a gondozottak kizárólagos tulajdonát képezi egymás között egyenlő arányban a **p.-i J.** út 12. szám alatt található belterületi ingatlan. A felek megállapodnak abban, hogy a gondozó természetbeni tartást, gondozást nyújt a gondozottaknak, akik ennek fejében a lakásingatlan tulajdonjogát gondozóra ruházzák át, valamint hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződés alapján tulajdonjoga a **földhivatalnál** bejegyzésre kerüljön. A szerződést dr. **B.Gy.** ügyvéd készítette, aki azt „Ellenjegyeztem: **P.**, 2001. július 29. napján” megjegyzéssel látta el. A tartási és gondozási szerződés alapján az alperes tulajdonjogát a **földhivatal** 1/1 hányadban a **határozatával** bejegyezte, egyben a gondozottak holtig tartó haszonélvezeti jogát is bejegyezte.

Az édesapa **M.J.** 2002. május 2-án elhunyt. A felperes a hagyatéki eljárás során szerzett tudomást a tartási szerződésről, ezt követően a szerződés semmisségének megállapítása iránt pert kezdeményezett a **városi bíróság** előtt az **ügyszámú** eljárásban. A 16. sorszámú ítéletével a bíróság a keresetét elutasította, az ítéletet a Pest Megyei Bíróság **ítéletével** helybenhagyta. A felperes a tartási szerződés semmisségének megállapítását azon okból kérte, hogy édesapja sem szellemileg, sem fizikailag nem volt olyan állapotban, amely szerint a szerződés megkötésére képes lett volna, így különösen olvasásra és írásra képtelen állapotban volt.

A jelen perben előterjesztett keresetben - amelyben II. rendű alperesként az édesanyját, **M.J.-né**t jelölte meg a felperes, aki a másodfokú eljárás során elhunyt - a felperes azt kérte, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdés, valamint az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 32. § (4) bekezdése alkalmazásával a bíróság állapítsa meg, hogy a tartási, gondozási szerződés semmis és az eredeti állapot helyreállítását rendelje el. Ennek alapjául hivatkozott arra, hogy a szerződés ellenjegyzési része nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, ezért az

bejegyzésre alkalmatlan, ugyanis a következő bejegyzést tartalmazza:
„Ellenjegyeztem: **P.**, 2001. július 29. napján”, vagyis múlt időben történt az ellenjegyzés.
A szerződés az Inyvtv. 32. § (4) bekezdésébe ütközik, és mint jogszabályba ütköző semmis.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, a le nem rótt 330.000 forint illetéket a Magyar Állam viseli, felmerült költségeit a felperes viseli. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a Ptk. 586. § (1) bekezdésére, a Ptk. 200. § (2) bekezdésére. Indokolásában kifejtette, hogy az I-II. rendű alperes és a II. rendű alperes házastársa között 2001-ben megkötött tartási szerződés az anyagi jog szabályai szerint érvényesnek tekinthető, mert a felek azt a Ptk. 586. § (1) bekezdésének megfelelően írásban kötötték meg. A felperes hivatkozása az Inyvtv. 32. §-ára irreleváns, mivel az ügyvédi ellenjegyzés a tartási szerződésnek nem érvényességi kelléke, az ellenjegyzés hiányossága csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre teszi alkalmatlanná az okiratot. A felperes által hivatkozott eseti döntés az ügyvédi ellenjegyzés szabályszerűségével foglalkozik, a bejegyzésre való alkalmasság tekintetében, nem pedig az adott okirat anyagi jogi érvényessége szempontjából. Utalt a bíróság a XXV. számú PED-re, amely meghatározza azokat a szükséges kellékeket, amelyek írásba foglalt tartalma az okiratot érvényes tulajdonjog átruházási szerződéssé teszi, de az érvényességnek nem feltétele, hogy az írásba foglalt tartalom ügyvéd által ellenjegyzett okiratban történjék. A bejegyzésre való alkalmasság hiánya pótolható megfelelő okiratba foglalással, vagy a jogváltozás bírósági megállapításának és az ingatlan-nyilvántartás megkeresésének a kérésével is. A perbeli esetben a tartási szerződés írásba foglalásával a szerződés érvényesen létrejött, függetlenül az ügyvédi ellenjegyzés lététől vagy milyenségétől. Utalt végül a bíróság arra, hogy a bejegyzésre való alkalmasság szempontjából a bejegyzés során az illetékes földhivatal általi vizsgálat tárgya lehetett az ellenjegyzés szabályossága, ennek ellenére a földhivatal a jogváltozást bejegyezte.

A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt illetéket az állam viseli, felmerült költségeit pedig a pervesztes felperes köteles viselni.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő helyt adást kér. Egyben kérte az alperes perköltségben történő marasztalását is. Ismételten hivatkozott a BH2007. 176. számú eseti állásfoglalásra is, amely egyértelműen kimondja, a szerződő fél által aláírt okirat későbbi időpontban történő ügyvédi ellenjegyzése akkor szabályszerű, ha az okirat jelen időben tartalmazza az ellenjegyzem megjelölést. Ez az ellenjegyzés jelenidejűségének a követelménye, amit az 1997. évi CXLI. törvény 32. §-a tartalmaz. Ennek megfelelően törvénytörő az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az ellenjegyzés hiányossága nem teszi érvénytelenné a tartási szerződést. A tartási szerződés jogkövetkezményeinek alkalmazására, azaz a tulajdonjog átruházásának közhiteles nyilvántartására a szerződés alkalmatlan. Amennyiben pedig az okirat erre alkalmatlan, úgy alkalmatlan arra is, hogy ezáltal az alperes tulajdonjogot szerezhessen. Annak valóban nincs akadálya, hogy ez a hiányosság pótolható legyen megfelelő okiratba foglalással, azonban erre már nincs lehetőség, mert a szerződést kötő partnerek közül a tartásra jogosultak valamennyien elhunytak. Nem vitás, hogy a tartási szerződés érvényesen létrejött az írásba foglalással, azonban ez a szerződés alkalmatlan volt a szerződés céljának a betöltésére, nevezetesen a tulajdonjog bejegyzésének a jogszerűségéhez. Elfogadhatatlan az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a földhivatal is vizsgálta a bejegyzés teljesíthetőségét, és azt bejegyezhetőnek találta. A bíróság ezen megállapítása önmagával iratellenes, ugyanis az előzőekben az ítélet indokolásában elismerte, hogy az okirat bejegyzésre alkalmatlan. Az eljáró bíróság ezt a jogellenességet,

amelynek megállapítására a kereset irányult, észlelte, de ennek ellenére azt nem kifogásolta, úgymond szentesítette a törvényteleniséget. A földhivatal mulasztása egyértelmű e tekintetben, így az eljáró bírónak döntését úgy kellett volna meghoznia, hogy bár a tartási szerződést érvényesnek ismeri el, azonban a bejegyzés hiánya miatt a célzott joghatás kiválthatatlansága okán meg kellett volna semmisítenie. Az a tény pedig, hogy a szerződés reparálható, az kizárólag az alperes kötelezettsége. Az ítéletben rendelkezni kellett volna arról is, hogy a bejegyzést a földhivatal törölje.

A másodfokú eljárás során az ingatlanra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti joggal rendelkező II. rendű alperes, **M.J.**-né 2010. március 18-án elhunyt. Jogutódai a felperes és az I. rendű alperes, továbbá **M.J.** elhalt gyermeke jogán **M.N.** és **M.M.**, akik a perbe nem kívántak belépni, és őket a felperes sem vonta perbe.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogkérdésben való döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, az okiratokat beszerezte, az érdemi döntése helytálló és annak jogi indokolása is helyes, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján hagyta helyben. Kizárólag a felperes fellebbezésére tekintettel az alábbiakra mutat rá:

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés, ha jogszabályba ütközik. Ha a jogszabály a szerződés tartalmára nézve kötelező előírást tartalmaz, és ennek megsértésével kötnek a felek szerződést, az, miután jogszabályba ütköző, nyilvánvalóan semmis, kivéve ha jogszabály ahhoz más következményt fűz. Kötelező jogszabályi rendelkezés lehet a szerződés tartalmán kívül az alakiság vonatkozásában is, annak megsértése is járhat a szerződés semmisségének a jogkövetkezményével.

A tartási szerződés tartalmára a Ptk. 586. § tartalmaz rendelkezéseket. Tartalmilag a peres felek és jogelődjük által 2001. évben megkötött tartási, gondozási szerződés megfelel a Ptk. 586. § (1) bekezdésének. Az alakiság tekintetében a Ptk. 586. § (2) bekezdése rendelkezik akként, hogy a tartási szerződést írásban kell megkötöni. Ez a rendelkezés nem kíván meg minősített vagy különös aláírási formát, a szerződés érvényességéhez ezért az egyszerű magánokirati forma is elegendő. Ezzel kapcsolatban helyesen utalt az elsőfokú bíróság a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltakra. Ennél fogva a szerződés, ami tartalmazza a felek és két tanú aláírását, az ügyvéd ellenjegyzését, mint a felek egyező akaratnyilvánításának írásba foglalt alakja, érvényesen létrejött.

Más kérdés az, hogy a szerződés visszterhes tulajdonátruházást tartalmaz, ezért a tulajdonjog megszerzéséhez - de nem a szerződés érvényességéhez - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges. Erre vonatkozóan az Inyvtv. tartalmaz előírásokat, melynek 32. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. A jogszabályi rendelkezésből kitűnően ezek az alaki követelmények a bejegyzéshez szükségesek, ezen jogszabályi rendelkezés esetleges megsértése azonban a szerződés érvényességére kihatással nincsen, csupán azzal jár, hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan. Ez a szerződés érvényességét nem befolyásolja, mert az államigazgatási jellegű, szerződéshez kapcsolódó előírások megsértése csak akkor van kihatással a jogügyletre, ha annak megsértéséhez a jogszabály polgárjogi következményt fűz, a jelen esetben a jogszabály ilyen jogkövetkezményt nem tartalmaz. Amennyiben a szerződés az Inyvtv.-ben előírt alaki feltételeknek nem felel meg, bejegyzésre alkalmatlan, aminek következtében a földhivatal a bejegyzés iránti kérelmet elutasítja, ez a hiányosság azonban pótolható, akár úgy, hogy az okiratot a felek maguk bejegyzésre alkalmassá

teszik, ha pedig erre nincs lehetőség, a jogosult bíróság előtt érvényesítheti az igényét. A jelen esetben azonban a földhivatal az ellenjegyzést nem találta jogsértőnek, mert annak alapján a tulajdonjogot bejegyezte. Tévesen hivatkozott a felperes a BH2007. 176. számú eseti döntésre. Az eseti döntés kizárólag a bejegyzés megkívánt formájára nézve tartalmaz megállapításokat, de nem a szerződés érvényessége szempontjából, hanem a bejegyzéshez szükséges módról a közigazgatási eljárásban. A jogeset is csak az ellenjegyzés szabályszerűségére mutat rá, annak jogkövetkezménye az eseti döntésben sem a szerződés érvénytelensége. A jogeset tényállása sem azonos. Az eseti döntés szerint egy évvel később jegyezte ellen az ügyvéd az okiratot, a jelen perben az ellenjegyzés ugyanazon a napon történt, mint amikor a szerződést a felek megkötötték, ezért az ellenjegyzés attól függetlenül, hogy az ellenjegyzem szót múlt időben tartalmazza, a jelenidejűség követelményének megfelelt. A tartási szerződéssel elérni kívánt joghatás pedig megvalósult, mert a szerződés alapján a földhivatal alperes tulajdonjogát bejegyezte, alperes pedig a szülőket halálukig gondozta, eltartotta. Nincs ezért olyan ok, ami alapján a szerződés érvénytelen, ezért nincs arra mód, hogy a bíróság a tulajdonjog bejegyzésének törlését rendelje el.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta. A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli. Alperes személyesen járt el, perköltsége nem volt.

Budapest, 2015. november 19.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke, előadó

dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
Utasi Ferencné írnok