

## **A Magyar Köztársaság Nevében!**

A Pécsi Ítéltábla dr. Füredi Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) felperesnek a dr. Habó Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** I. r., **II.rendű alperes neve** II. r. (mindketten szám alatti lakosok) és dr. Gyollai János ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2007. december 6. napján kelt, 10.P.21.593/2006/36. számú ítélete ellen az I. és II. r. alperes részéről 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság ez elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az I-II. r. alperesek elsőfokú perköltség és illetékfizetésre kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I-II. r. alpereseknek 15 napon belül 672.000 (hatszázhetvenkettőezer) forint első- és 336.000 (háromszázharminchatezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte és az I-II. r. alperesek között - a k.-i 249. hrsz.-ú ingatlanra - létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, jogszabályba ütközik, mert a szerződés aláírásakor a felperes olvasásra képtelen állapotban volt, ennek ellenére a szerződés nem közjegyzői okiratba foglaltan készült el, illetve nem felelt meg a teljes bizonyító erejű magánokiratokra a Pp. 196. §-a által előírt feltételeknek. Kérte az érvénytelenség következtében az eredeti állapot helyreállítását, az alperesek tulajdonjogának

törlésével egyidejűleg tulajdonjoga visszajegyzését, elsődlegesen a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog nélkül, másodlagosan pedig jelzáloggal terhelten. Hivatkozott arra is, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes részéről visszatérítendő szolgáltatás nincs, mert az alperesektől az adásvételi szerződés alapján vételárat nem kapott.

Az I. és II. r. alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték, álláspontjuk szerint a felperes bár csökkentlátó, de írásra és olvasásra képes, ezért a megkötött szerződés a felperes által hivatkozott okból nem érvénytelen.

A III. r. alperes a felperes keresetének elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a jelzálogjog bejegyzésétől a keresetindításig 3 év eltelt, ezért a III. r. alperes jelzálogjog nem törölhető.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott, megállapította, hogy a felperes és az I-II. r. alperesek között a 2002.június 19.-én kelt, a k.-i 249. hrsz. alatt felvett, 801 m<sup>2</sup> térmértékű lakóház, udvar megjelölési, ténylegesen K., A. tér 47. szám alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Elrendelte az I. és II. r. alperesek tulajdonjogának törlését, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését a III. r. alperest megillető jelzálogjog érintetlenül hagyása mellett.

Tényként az elsőfokú bíróság az alábbiakat állapította meg:

Az I. és II. r. alperesek 2002-ben határozták el azt, hogy közös életet kezdve albérletbe költöznek, a felperes és házastársa ekkor felajánlották, hogy a felperes tulajdonában álló ház felsőszintjére költözhetnek, amennyiben azt lakhatóvá teszik, a tetőt felújítják, ebben az esetben annak fele tulajdoni illetőségét megszerezhetik. 2002. júniusában a felperes házastársa kereste fel dr. R. G. ügyvédet, akivel már korábban jogi problémáik során kapcsolatban álltak, és maga mondta el az ügyvédnek azt, hogy a fiatalok lakáshitelt szeretnének felvenni, ehhez a házat odaadják részükre, és kérte az ezzel kapcsolatos okirat megszerkesztését is. A szerződés megszerkesztését megelőzően az ügyvéd a vevőkkel is kommunikált, bár kizárólag telefonon. Azt, hogy az I. és II. r. alperesek egymás között milyen arányban szerezzék meg az ingatlan tulajdonjogát a felperes házastársa határozta meg. A haszonélvezeti joggal kapcsolatban volt felperesi igény, de a hitelbírálat során a haszonélvezeti jog kikötése nem vált lehetővé. A megbízott ügyvéd az okiratot megszerkesztette akként, hogy a felperes eladta az I-II. r. alperesnek a teljes ingatlant oly módon, hogy az I. r. alperes annak 4/5-öd részét, míg a II. r. alperes annak 1/5-öd tulajdoni illetőségét szerezte meg. A szerződés 8. pontja szerint a teljes vételár kifizetése után az eladó külön nyilatkozattal járul hozzá a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez. A szerződés aláírásakor a szerződést a felperes egészségi állapota miatt elolvasni nem tudta, házastársának pedig nem adtak lehetőséget az elolvasásra, a szerződést szerkesztő ügyvéd pedig a rokoni kapcsolatra figyelemmel nem tartotta szükségesnek a szerződés tartalmának részletes megmagyarázását. A felperes az alperesek tulajdonjogának bejegyzését megengedő nyilatkozatot 2002. augusztus 5. napján tette meg, az okiratot szintén

dr. R. G. ügyvéd szerkesztette és jegyezte ellen. Az okiratot a felperes aláírta. A második vételár részlet átvételét igazoló okiratot szintén dr. R. G. ügyvéd szerkesztette meg, azt a felperes lakóhelyére vitte, és a felek ott írták alá. Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperes és házastársa, valamint az I. és II. r. alperes egy használati megállapodást írtak alá, melyet szintén dr. R. G. ügyvéd szerkesztett, e szerződésben megállapodtak a felek abban, hogy az ingatlan alsó szintjét a felperes és házastársa használhatja élete végéig.

A fentiek szerint megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság azt a jogi következtetést vonta le, hogy miután a felperes olvasni nem tud, az általa aláírt okiratnak a Pp. 196. § (3) bekezdése szerint csak akkor volna teljes bizonyító ereje, ha magából az okiratról kitűnné, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a kiállítónak megmagyarázta. Miután a felek által aláírt okiratról nem tűnik az ki, hogy a szerződést hitelesítő ügyvéd a felperes részére a szerződés tartalmát megmagyarázta, a felek közti adásvételi szerződés nem tekinthető teljes bizonyító erejű magánokiratnak, ezért az alakilag érvénytelen, és így a Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint semmis. Hivatkozott ebben a körben a 404/2006. számú eseti döntésben kifejtett Legfelsőbb Bírósági álláspontra.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek jelentettek be fellebbezést, fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérték. Vitatták az elsőfokú bíróságnak azt a ténymegállapítását, hogy a felperes olvasásra képtelen állapotban volt a szerződés aláírásakor, állásponthoz szerint a szakértői véleménnyel szemben az általuk hivatkozott okiratok felperestől való származása (szennyvízbekötési terv, építési engedély iránti kérelem, lottószelvény, gyógyszer támogatás iránti kérelem) igazolja azt, hogy írásra képes, ezért olvasásra is képes volt a szerződés aláírásának időpontjában.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az alábbiak szerint módosítja, illetve egészíti ki:

Mellőzi az elsőfokú bíróság ítéleti tényállásából az adásvételi szerződésben szereplő vételár kifizetésével, valamint az annak fedezetével kapcsolatos tényállási részeket, mert ezek - alább kifejtendő jogi álláspontra tekintettel - az ügy elbírálása szempontjából irrelevánsak. Mellőzi azt a ténymegállapítást is, hogy a felperes az I-II. r. alpereseknek a felújítás fejében a ház fele tulajdoni illetőségét ajánlotta fel, valamint, hogy a felperes házastársának nem adtak lehetőséget a szerződés elolvasására. E ténymegállapítások mellőzésének indoka az, hogy e felperesi tényállítással egyező nyilatkozatot csak a felperes házastársa tett, az okiratot szerkesztő ügyvéd, valamint az alperesek ezzel ellentétes tényeket állítottak, így a

bizonyítékoknak a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti mérlegelésével a fenti felperesi tényállításokat bizonyítottak tekintetni nem lehetett.

Tényként állapítja meg a másodfokú bíróság azt, hogy a szerződést szerkesztő dr. R. G. ügyvéd a szerződés aláírását megelőzően az általa készített szerződéstervezetet a felek előtt felolvasta a perbeli lakóház nappali szobájában.

Tényként állapítja meg azt is, hogy az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás egyértelműen rögzíti azt, hogy a használati megállapodással érintett A. tér 47. szám alatti ingatlanak I.rendű alperes neve és II.rendű alperes neve I-II. r. alperesek a tulajdonosai, a felperes és házastársa pedig az ingatlan használatára jogosult személyek. E megállapodást - az egyébként nem tulajdonos, olvasási problémákkal nem küszködő felperesi házastárs is aláírta.

Az így módosított tényállásra figyelemmel is téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a felperes és az I-II. r. alperesek közti szerződés semmis, mert a jogszabály által meghatározott alaktság megsértésével jött létre, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította az alábbi okok miatt:

Helyesen hivatkozott ítéletében az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése 2. fejezetében kifejtett jogi álláspontra, azt azonban mégis tévesen értelmezve jutott arra a következtetésre, hogy a felek szerződése alaki okból érvénytelen. A XXV. számú PED-ben kifejtett jogi álláspont helyes értelmezése az, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének csak akkor feltétele a közokirati illetőleg a teljes bizonyító erejű magánokirati forma, ha ezt a szerződés érvényességi feltételeként jogszabály írja elő.

Ez irányú jogszabályi előírást tartalmaz a Ptk. 218. § (2) bekezdése, mely azonban a szerződés érvényességéhez a közokirati vagy teljes bizonyító erejű magánokirati formát arra az esetre kívánja meg, ha a szerződő fél nem tud, vagy nem képes írni. Ez abban az esetben állhat fenn, ha a szerződő fél írástudatlan, azaz neve helyett csupán jeleket (keresztet) tud tenni, vagy fizikai okokból még azt sem, így helyette névítő ír alá. Ebben az esetben az írni nem tudó vagy nem képes fél által kötött szerződés csak közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan érvényes. A Ptk. 218. § (2) bekezdés szerinti érvénytelenségi ok azonban a jelen perben fel sem merülhet, hiszen a felperes kétséget kizáróan az adásvételi szerződést aláírta, általa sem vitatottan tud is, és képes is írni. Egyéb esetben a Ptk. ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez közokirati illetve teljes bizonyító erejű magánokirati formát nem ír elő.

Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alakiségével kapcsolatban további rendelkezéseket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. (Inytv.) tv. tartalmaz. Az Inytv. 33. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez a nyilatkozat

közokiratba foglalása szükséges, melyben e körülményre utalni kell. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabály e rendelkezése az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirattal szembeni alaki követelményt rögzíti, a közokirati forma ez esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltétele, de nem a szerződés érvényességi kelléke. Amennyiben az érvényesen létrejött szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre az okirat alaki hibája miatt nem kerülhet sor, úgy az ellenérdekű fél érvényes szerződés alapján alakilag megfelelő okirat kiadását követelheti, szükség esetén ez iránt akár pert is indíthat. E perben jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelemmel érheti el az érvényes - de bejegyzési szempontból alakilag hibás okiratba foglalt - szerződés alapján a tulajdonjogának a bejegyzését. Ezt a jogi álláspontot fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság a BH.194/2006. szám alatt közzétett eseti döntésében is.

A perbeli esetben tehát az a tény, hogy az olvasásra képtelen felperes által kötött adásvételi szerződés közokiratba foglalása elmaradt, a szerződés érvényességét nem érinti, ezért e tény az Inytv. 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési kereset teljesítésének alapjául nem szolgálhat. A bejegyzéshez szükséges alaki kellékekkel nem rendelkező adásvételi szerződés alapján történő tulajdonjog bejegyzése a földhivatali határozat elleni fellebbezésre alapot adhatott volna, a bejegyzett tulajdonjog törlésére azonban már nem.

A fentiekből következően nincs tehát olyan jogszabályi rendelkezés, amely az olvasni nem tudó felperes esetében az ingatlanra irányuló adásvételi szerződés érvényességéhez a közokirati illetőleg teljes bizonyító erejű magánokirati formát írná elő.

Egyetért a másodfokú bíróság abban a kérdésben az elsőfokú bírósággal, hogy a felek közti adásvételi szerződésnek teljes bizonyító ereje - az ügyvédi ellenjegyzéstől függetlenül - nincs, mert az okiratot kiállító felperes olvasni nem tud és magától az okirattól nem tűnik ki, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a kiállítónak (a felperesnek) megmagyarázta. E körben a tényállást támadó I-II. r. alperesi fellebbezést a másodfokú bíróság alaptalannak találta. A perben kirendelt igazságügyi szakértő kétséget kizáróan megállapította, hogy az adott formátumban, adott betűmérettel, típussal elkészült okirat elolvasására a felperes nem volt képes. E szakértői véleménnyel szemben olyan perbeli bizonyíték, amely szakértői véleményt aggályossá, ellentmondásossá tenné nincs, így az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el tényként azt, hogy az adott adásvételi szerződést a felperes az aláírást megelőzően elolvasni nem tudta, így e szerződés szempontjából olvasni nem tudónak kell tekinteni.

A helyesen megállapított tényállásból azonban az elsőfokú bíróság tévesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy mivel a felperes által aláírt okiratnak teljes bizonyító ereje nincs, ezért az alakilag érvénytelen volna. Ebben a körben a másodfokú bíróság nem az elsőfokú bíróság által felhívott Legfelsőbb Bíróság BH.404/2006. számú, hanem a Legfelsőbb Bíróság BH. 241/1992. számú eseti döntésben kifejtett jogi állásponttal ért egyet. Az itt kifejtett jogi álláspont szerint is annak a ténynek,

hogy magából az okiratból kitűnjék az, hogy annak tartalmát az olvasni nem tudó fél részére a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy elmagyarázta, az okirat bizonyító ereje, és nem annak érvényessége szempontjából van jelentősége. A Pp. 196. § (1) bekezdése ugyanis az okiratok bizonyító erejéről, és nem az okiratokban foglalt nyilatkozatok érvényességéről rendelkezik.

Mivel a felperes olvasni nem tud, az által aláírt okirat nem teljes bizonyító erejű magánokiratnak, hanem ún. egyszerű magánokiratnak minősül. A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében is kifejtett jogi álláspontra tekintettel azonban az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez nem szükséges annak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása, az egyszerű magánokiratba foglaltan is érvényes. A felperes és az I-II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés az e szerződés alakiságára előírt jogszabályi rendelkezéseket ezért nem sértette meg, következésképpen annak 217. § (1) bekezdése szerinti érvénytelensége nem áll fenn.

Annak a megállapított ténynek, hogy a felperes olvasni nem tud, azért van mégis a perbeli jogvita elbírálása szempontjából jelentősége, mert ezáltal az általa kétséget kizáróan aláírt okirat nem bizonyítja azt, hogy a felperes az abban foglalt nyilatkozatot megtette, elfogadta, azt magára nézve kötelezőnek ismerte el (Ptk. 196. § (1) bekezdése). Amennyiben a szerződést aláíró felperes az okirat tartalmát nem ismerte, nem tudta, hogy milyen okiratot ír alá, a szerződés aláírásával a benne foglalt nyilatkozatot nem tette meg, azaz az ingatlan tulajdonjogát nem ruházta át, melynek következtében a felek közti adásvételi szerződés - a Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint - nem jött létre.

A jelen perben, a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján kétséget kizáróan megállapítható volt az a tény, hogy a felperes a szerződés aláírásakor annak tartalmát ismerte, miután a szerződést részére az azt készítő ügyvéd felolvasta. A szerződés tartalmának ismeretében azt aláíró felperes az abban foglalt nyilatkozatot megtette, elfogadta, magára nézve kötelezőnek ismerte el, ezáltal a szerződés aláírásával megtett nyilatkozatával közte és az alperesek közti adásvételi szerződés a Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint létrejött, az alaki okból - a fent kifejtettek szerint - nem érvénytelen, ezért az adásvételi szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog törlésére az Inyvt. 62.§ (1) bekezdése alapján - és így a felperesi kereset teljesítésére - lehetőség nincs.

Azt a tényt, hogy a felperes részére a szerződést az azt készítő ügyvéd felolvasta, alátámasztja a szerződést készítő ügyvéd ellentmondástól mentes tanúvallomása, és az ezzel egyező I. és II. r. alperesi előadás. Nem teszi kétségessé és mellőzhetővé e tanúvallomást a felperes perbeli előadása és a felperes házastársának ellentétes tanúvallomása sem. A felperes házastársának tanúvallomását az okiratot készítő ügyvéd vallomásával szemben bizonyítékként a másodfokú bíróság elfogadni azért nem tudta, mert az rendkívül életszerűtlen abban a körben, hogy az elkészített szerződés tartalmáról nem tudott, miután az adásvételi

szerződés elkészítésével az ügyvédet maga bízta meg, és a szerződés tartalmát is maga szabta meg. A felperesi előadást és felperesi házastárs tanúvallomásának valódiságát az is kétségesse teszi, hogy nem sokkal az adásvételi szerződés megkötése után mindketten aláírták a használati megállapodást, mely megállapodásból egyértelműen kiderült, hogy az ingatlan tulajdonosai az I. és II. r. alperesek. A felperes házastársa - saját előadása szerint - átvette, elolvasta a földhivatali határozatot, ismerte annak tartalmát, tudta, hogy a tulajdonjog teljes egészében az I-II. r. alperesek nevére került bejegyzésre, ez ellen azonban akkor, röviddel a szerződés megkötése után semmit nem tett. E tények is arra mutatnak, hogy a létrejött szerződés a felperes és házastársa szerződéskötés-kori szándékával megegyezett.

Miután a fentiek szerint - felperesi kereset alaptalansága folytán - a szerződés érvénytelenségének megállapítására nem kerülhetett sor, ezáltal pedig az I-II. r. alperesek tulajdonjogának ingatlan nyilvántartásból történő törlésére sem, szükségtelen annak vizsgálata - a vételár megfizetésére irányuló külön kereseti kérelem nélkül - hogy az adásvételi szerződés alapján vételfizetés a felek között történt-e avagy sem, ezért mellőzte a másodfokú bíróság a vételárral és annak megfizetésével valamint annak fedezetével kapcsolatos tényállási részeket az elsőfokú bíróság ítéletéből.

A fellebbezés alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes a másodfokú eljárásban felmerült I-II. r. alperesi perköltség megfizetésére, e költség összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet szerint állapította meg, és mellőzte ezzel egyidejűleg az I-II. r. alperesek elsőfokú perköltségre kötelezését.

P é c s, 2008. június 10.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovás Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró