

Eseti gyám szerepe a kiskorúakkal kötendő ingatlan adásvételi szerződések esetében

A kiskorú személyek belátási képességének korlátozottságára tekintettel, a jog különböző korlátozásokkal biztosítja a kiskorú vagyonának védelmét. Ezen korlátokra tekintettel, a kiskorúakkal kötendő ügyeleteknél fokozott körültekintéssel kell eljárni.

A Ptk. alapján kiskorúnak kell tekinteni az a személyt, aki az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének napján még nem töltötte be a 18. életévét, azaz 18. születésnapjának nulla óráját. A kiskorúak körén belül is meg kell különböztetni két kategóriát, a cselekvőképtelen kiskorú és a korlátozottan cselekvőképes kiskorú esetét. A 14. életévét be nem töltött, illetve a 14. életévét már betöltött, de bíróság által gondnokság alá helyezett kiskorú a Ptk. értelmében cselekvőképtelen kiskorúnak minősül.

Ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor a cselekvőképtelen kiskorú személy képviselőjében a szülői felügyeleti jogot gyakorló szülők együttesen írják alá az ingatlan adásvételi szerződést. Ha a kiskorú a 14. életévét már betöltötte és a bíróság nem helyezte gondnokság alá, ebben az esetben korlátozottan cselekvőképes kiskorúnak minősül, aki az ingatlan adásvételi szerződést aláírhatja, viszont a jognyilatkozatának érvényességéhez a szülőknek az adásvételi szerződésbe foglalt hozzájárulására van szükség, ezért az ingatlan adásvételi szerződést a szülőknek, mint hozzájárulóknak is alá kell írnia.

A Ptk. ezen felül előírja, hogy a cselekvőképtelen kiskorú nevében nyilatkozatot tevő szülők jognyilatkozatához, illetve a korlátozottan cselekvőképes kiskorú esetében a szülői hozzájáruló nyilatkozat érvényességéhez még a gyámhatóság jóváhagyására is szükség van. Ezen gyámhatósági jóváhagyást a következő cikkünkben elemezzük részletesen. Jelen cikkünkben azzal az esettel foglalkozunk, amikor az adott szülő nem járhat el cselekvőképtelen kiskorú képviselőjében illetve nem adhatja hozzájárulását a korlátozottan cselekvőképes kiskorú ingatlan adásvételi szerződéséhez.

A kiskorú gyermek törvényes képviselőjének a kiskorú azon szülője tekinthető, aki felette a szülői felügyeleti jogot gyakorolhatja. Alapesetben a szülői felügyeleti jog a kiskorú gyermek mindkét szülőjét megilleti. Ugyanakkor figyelemmel kell lenni arra, hogy a jog alapvetően érdekellentétet feltételez a kiskorú és a szülő között abban az esetben, ha egymással fogalmilag ellentétes szerződéses pozíciót foglalnak el. A Ptk. alapján a szülő nem képviselheti a gyermekét olyan ügyben, amelyben ő maga, házastársa, élettársa, egyenes ági rokona vagy az ő törvényes képviselője alatt álló más személy



a gyermekkel szemben ellenérdekű fél. Ezen szabály alapján a törvény alapvetően érdekellentétet feltételez az olyan esetekben, amikor a szülő szerződéses pozíciója korlátozza a kiskorú gyermekének szerződésből eredő jogait. Egyik ilyen esetnek tekinthető, ha a kiskorú az egyik szülő haszonélvezeti-, jelzálog- vagy más terhelő jogával terheltén vásárol az ingatlanban tulajdoni hányadot. Nemcsak a megterhelés, de az eset is érdekellentétet feltételez, ha az eladói és vevői pozícióban a szülők egyike, vagy mindkét szülő szemben áll a kiskorú gyermekével. Tekintettel arra, hogy a szülők a kiskorú gyermekük feletti szülői felügyeleti jogot együttesen gyakorolják, ezért együttesen kellene aláírniuk a gyermek nevében a szerződést is, illetve együttesen kellene hozzájárulásukat adniuk, viszont az érdekellentét miatt ugyanaz a szülő nem írhatja alá a szerződést a kiskorú gyermek képviselőjében illetve hozzájárulóként és a haszonélvezeti jog jogosultjaként, mivel a fentiek okán mindkét szülő aláírása szükséges, ha a szülői felügyeleti jogot együtt gyakorolják.

Az érdekellentét nemcsak a szülő és a kiskorú gyermek között merülhet fel. Előfordulhat azon eset is, hogy a szülők kiskorú gyermekei állnak egymással ellentétes szerződéses pozícióban. Ilyen esetben nem kivitelezhető az a megoldás, hogy az egyik szülő az egyik, a másik szülő pedig a másik gyermeket képviseli, nem is beszélve azokról az esetekről, amikor szülőknek legalább három gyermeke van, és mindannyian részt vesznek a szerződésben olyan szerződéses pozícióban, amelyiknél mindegyik relációjában feltételezni kell az érdekellentétet. Ilyen esetekben az érdekellentét miatt kieső szülő helyét eseti gyám kirendelésével lehet pótolni.

Ugyanakkor nem feltétlenül van szükség eseti gyámra. Előfordulhat olyan eset is, hogy a két szülő közül az egyik már nem rendelkezik szülői felügyeleti joggal vagy az kiskorú vonatkozásában a vagyonkezelői joga korlátozva van. Ilyen esetben megszűnik az a probléma, hogy mindkét szülőnek alá kell írnia a kiskorú nevében a szerződést. A szülői felügyeleti jog megszűnhet a szülők válása esetén abban az esetben, ha arról a váláskor a bíróság rendelkezett illetve azt a bíróság csak meghatározott ügyletekre korlátozta. Megszűnik a szülői felügyeleti jog, ha az egyik szülő elhunyt. A szülői felügyeleti jog megszűnését vagy korlátozását, megfelelő dokumentummal kell igazolni nemcsak az ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor ellenjegyző ügyvéd előtt, hanem a földhivatali eljárásban is.

A fentiekre tekintettel, tehát nem kell egyből az eseti gyám kirendelésében gondolkodni, előbb érdemes szülői felügyeleti jog fennállását valamint annak terjedelmét a kiskorúkkal kapcsolatos ügyletek esetében alaposan megvizsgálni.