

Ingatlan adásvételi szerződés: kell-e mindig ügyvédi ellenjegyzés?

A kérdés összetett, megválaszolásához először is meg kell vizsgálnunk, hogy milyen alaki követelményeket ír elő a hatályos jogi szabályozás az ingatlan adásvételi szerződések esetén.

A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rögzíti, hogy az ingatlan adásvételi szerződést írásba kell foglalni, így a szerződés kizárólag ebben az alakban érvényes, azzal, hogy az írásba foglalt jognyilatkozat csak akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták. A szerződés akkor minősül írásba foglaltnak, ha azt a felek aláírták. A kiforrott bírói gyakorlat szerint az ingatlan-adásvételi szerződésben a felek személyét, az adásvétel tárgyát, a tulajdonátruházási szándékot és a vételárat kell rögzíteni ahhoz, hogy a szerződés létrejöhessen, azonban ahhoz, hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inyvtv.) további tartalmi követelményeket állapít meg. A Ptk. rögzíti továbbá, hogy az ingatlan adásvételi szerződés módosítása, a jognyilatkozat alapján létrejött jogviszony módosítása és megszüntetése is kizárólag írásbeli alakban érvényes.

A Ptk. és az Inyvtv. ingatlan adásvételi szerződés alakiságaira vonatkozó előírásai között nincs teljes összhang. A Ptk. szerint az ingatlan adásvétel a feleknek a szerződés minimális tartalmi elemeire vonatkozó nyilatkozatának bármilyen formában történő írásba foglalásával létrejön, tehát nincs szükség teljes bizonyító erejű magánokiratra vagy közokiratra, illetve ügyvédi ellenjegyzésre sem, hanem elegendő, ha azt a felek aláírják. Ezzel szemben az Inyvtv. azt rögzíti, hogy tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak közokirat vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat alapján kerülhet sor – a törvényben rögzített okirati kellékekkel. A bírósági gyakorlat a kétféle követelmény különbözőségét hangsúlyozza, és az ingatlan-nyilvántartási szabályok teljesülését nem tekinti az ingatlan adásvételi szerződés érvényességi feltételének.

A különbségtétel oka, hogy a polgári anyagi jogi viszonyokban vita esetén a bíróság az egyszerű írásba foglalt szerződés alapján is el tudja dönteni, hogy a felek között a szerződés létrejött-e, és annak mi volt a tartalma, míg az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a hatóság nem vizsgálja a szerződés létrejöttének a körülményeit, így a közokiratba foglalás, illetve az ellenjegyzés biztosítja azt, hogy az okiratban rögzítettek a valóságot hűen tükrözik.

A Kúria egy nemrégiben megjelent határozatában a peres ügyet a fenti különbségtételre hivatkozással döntötte el. A perbeli tényállás szerint a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a vételár részben beszámítással került megfizetésre. A felek az ingatlan adásvételi szerződésnek a vételár



megfizetésére vonatkozó rendelkezéseit utóbb módosították, akként, hogy beszámítás helyett a vevő készpénzben fizette meg a vételárat. A módosító szerződést a felek aláírták, azonban azt ügyvéd ellenjegyzésével nem látta el, közokiratba nem foglalták, és a földhivatalba nem került benyújtásra. A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az eladó ezt követően felszámolás alá került és a felszámoló megtámadta a szerződés érvényességét a beszámításra és ezzel hitelező előnyben részesítésére tekintettel. A felperesi felszámoló álláspontja szerint ugyanis az ingatlan adásvételi szerződés módosítása érvénytelen volt, mivel annak megkötésére az alaki követelmények megsértésével került sor.

A Kúria a felperes keresetét elutasította és megállapította, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, valamint a módosítása érvényességéhez a szerződés tényleges tartalmának írásba foglalása szükséges. Az érvényességnek az ügyvédi ellenjegyzés nem feltétele, az Inyvtv. az ellenjegyzést csak a tulajdonjog változásának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez követeli meg. Tehát megállapításra került, hogy az adásvételi szerződés olyan módosítása, amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat nem érinti, ügyvédi ellenjegyzés, illetve közokiratba foglalás nélkül is érvényes, amennyiben annak írásba foglalása megtörtént.

A feltett kérdésre a válasz tehát az, hogy az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez nem szükséges ellenjegyzés, azonban annak érdekében, hogy a szerződés a joghatás kiváltására alkalmas legyen, vagyis a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezáltal az ingatlan tulajdonjogát a vevő megszerezze, az ingatlan adásvételi szerződés ellenjegyzése nem maradhat el.

Azon esetekben, amikor az ingatlan adásvételi szerződés módosítása nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat, a szerződés ellenjegyzésére nincs szükség, azonban ez minden esetben gondos mérlegelés tárgyát kell, hogy képezze, amellyel összefüggésben mégiscsak javasolt szakértő ügyvédhez fordulni.