

Ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége

Megtörtént jogeset alapján mutatjuk be:

A budapesti helyi bíróság egyik ítélete rámutat egy ingatlan adásvételi szerződés alaki hibájára és ezzel összefüggésben annak érvénytelenségére:

Felperesek kiskorú (17 éves) gyermekük nevére megvásároltak egy ingatlant, melyen maguknak holtig tartó haszonélvezetet kötöttek ki.

Pár év múlva az ingatlant eladták, az adásvételi szerződést kiskorú helyett egyik szülője írta csak alá, azon ügyvédi ellenjegyzés, illetve gyámhatósági jóváhagyás nem szerepelt. Vevők tulajdonjoga nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

10 év múlva az eladók szóban forgó ingatlan kiürítésére szólították fel vevőket arra hivatkozással, hogy érvénytelen okirat alapján jogellenesen birtokolják az ingatlant (az ingatlan-nyilvántartásban továbbra is kiskorú van bejegyezve tulajdonosként).

Vevők szerint az adásvételi szerződés érvényesen létrejött.

A bíróság megállapítása a következő volt:

Kiskorú tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogának átruházásához a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, továbbá kiskorú gyermek vagyonának kezelésére a szülők, mint törvényes képviselők együttesen jogosultak. Tekintettel arra, hogy kiskorú helyett csak egyik törvényes képviselő írta alá a szerződést, így kiskorú nem tett érvényesen eladásra vonatkozó jognyilatkozatot. (hiányzik a szerződési akarat kinyilvánítása, melyet a bíróság utólag nem pótolhat)

Mindezek alapján a szerződés alaki hiba miatt érvényesen nem jött létre, így vevők tulajdonjog bejegyzésre irányuló jogot nem alapíthatnak.

Az eset tanulsága: érvényes ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez ügyvédi ellenjegyzés szükséges, a jogi képviselő tájékoztat a szerződés alaki és tartalmi feltételeiről, továbbá egyes jogok és tények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének fontosságáról.