

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.035/2013/11.szám

A Kúria a dr.Ábrahám László ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek a Bakody Attila hivatalvezető által képviselt Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatala (Győr, Czuczor G. u. 18-24.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében ... I.r.... és a ... ügyvezető által képviselt ... Kft. II.r. ... beavatkozóként beavatkozott - a Győri Törvényszék 2012. október 4. napján meghozott 9.K.27.237/2011/9. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Győri Törvényszék 9.K.27.237/2011/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és II.r. beavatkozók 2011. március 16. napján adásvételi szerződést kötöttek, a II.r. beavatkozó 1/2 résztulajdonát képező ... helyrajzi számon felvett, kivett saját használatú út 1/2 tulajdoni illetőségére és a kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi számon felvett, kivett beépítetlen terület vételére. A szerződés 9. pontjában a szerződő felek rögzítették, tudomásul bírnak arról, hogy a Ptk. 145. § /2/ bekezdése alapján a helyrajzi számú ingatlan tulajdonostársát (a felperest) elővásárlási jog illeti meg a szerződés tárgyát képező

ingatlanhányad vonatkozásában. Kérték az illetékes földhivatalt, hogy az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat csatolásától a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 75. § /3/ bekezdése alapján tekintsen el, tekintettel arra, hogy a tulajdonostárs huzamosabb ideje az ... tartózkodik életvitelszerűen, az ingatlan-nyilvántartásban megadott címen nem elérhető, az ... címe nem ismert, így a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye ismeretlen és távoli volta miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogot a Soproni Körzeti Földhivatal határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba az I.r. alperesi beavatkozó, vevő javára.

A felperes fellebbezése folytán az alperes a 2011. június 27. napján meghozott 30.275/2011. számú határozatával a Vhr. 75. §-ának /3/ bekezdése, illetőleg a PK 9. számú állásfoglalás alapján helybenhagyta az elsőfokú közigazgatási határozatot.

A felperes keresetében kérte a közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálatát.

A törvényszék ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az alperes az elsőfokú határozat kézbesítését tanúsító tértivevény másolatát csatolta, miszerint az elsőfokú hatóság határozatát kézbesíteni a felperes részére nem lehetett, a tértivevény „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza. A felperes nem bizonyította azt, hogy a szerződő felek által ismert magyarországi tartózkodási hellyel, állandó bejelentett lakcímmel rendelkezett volna. Megerősítette azt, hogy a felperes édesapjával együtt az ... tartózkodik. Mindezek ismeretében helytálló volt az alperes döntése a Ptk. 145. § /2/ bekezdésében és a Vhr. 75. § /1/ és /3/ bekezdésében írtakra történő hivatkozása. A Pk. 9. számú állásfoglalás I. pontja a vételi ajánlat közlése alóli kivételt rögzíti, lényegében a Vhr. 75. § /3/ bekezdésében írtakkal egyezően.

A törvényszék ítéletének indokolásában hivatkozott a 3/2007. számú közigazgatási, polgári jogegységi határozat V. pontjára is, mely rögzíti, hogy a jogilag védett érdekének a sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell a bírósághoz fordulnia és kérnie annak megállapítását, hogy a sérelmére kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Ebből következően polgári bíróságra tartozik annak eldöntése, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e jogát. A felperes nem bizonyította, hogy nem valós az adásvételi szerződés 9. pontjában foglalt eladói és vevő nyilatkozat.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, a közigazgatási határozatok megváltoztatását és az I.r. alperesi

beavatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítását. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését és a elsőfokú közigazgatási szerv új eljárásra kötelezését. Álláspontja szerint a perbeli adásvételi szerződés vele szemben a Ptk. 145. §-ának /2/ bekezdése és a Pk. 9. számú állásfoglalás értelmében hatálytalan, mert elővásárlási jogának gyakorlására semmilyen módon nem hívták fel, így az I.r. beavatkozó tulajdonjogának bejegyzése az útilletőségre jogszabálysértő. A beavatkozók Vhr. 75. §-ának /3/ bekezdésére hivatkozása akkor volna megalapozott, ha az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az ajánlatot teljes terjedelemben, írásban, bizonyítható módon megküldik a felperes ismert, ingatlan-nyilvántartásban is szereplő lakcímére. Ez a felhívás (ajánlat közlése) a beavatkozók és az eljáró jogi képviselő részéről minden kétséget kizáróan, megállapíthatóan elmaradt.

Az alperes és a beavatkozók felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Vhr. 75. §-ának /1/ bekezdés előírja, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik, csatolni kell a jogoult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

A Vhr. 75. §-ának /3/ bekezdése értelmében, ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget, vagy a számottevő késedelmet, valószínűsítő tényeket.

Az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárást folytatott le a jogosult felperes magyarországi tartózkodási helyének megállapítására. Ennek eredményeképp a bizonyítékok Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése szerinti helyes mérlegelésével állapította meg, hogy a jogosulti nyilatkozat beszerzése mellőzésének a Vhr. 75. §-ának /3/ bekezdésében írt feltételei fennállnak, így az alperes törvényes határozatot hozott a vevő tulajdonjogának beszerzéséről.

A Vhr. ezen rendelkezése tehát éppen azt az esetet szabályozza, amikor nem kell a jogosult nyilatkozatát beszerezni az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, ezért a felperes alaptalanul hivatkozott felülvizsgálati kérelmében a felhívás hiányára.

A Kúria rámutat arra, hogy a felperes magyarországi tartózkodási helyének megállapításával összefüggésben bizonyításnak, a meglévő bizonyítékok újraértékelésének felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése értelmében nincs helye.

A felülvizsgálati kérelemben előadottakra utalással a Kúria megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítélete indokolásában azt is - hivatkozással a 3/2007. KPJE jogegységi határozat V. pontjára, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának jogszerűségéről vita esetén csak a polgári peres eljárás adhat megalapozott választ.

Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pernyertes alperesnek és a beavatkozóknak a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, így arról a Kúriának a Pp. 78. §-ának /2/ bekezdése értelmében nem kellett rendelkeznie.

A felperes illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

, 2013. szeptember 25.

Dr.Kárpáti Zoltán sk. tanácselnök, előadó, Dr.Sperka Kálmán sk. bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hitelélül

bírósági írnok