

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

Ügyszám:

10/906-1/2023.

Erkezett:

2023 JÚN 26.

Érkezés módja

☒ POSTÁN☐ @

EGYÉB:

Példány:

1

Melléklet:

Kezelőiroda:

4

DR. GALAMBOS KÁROLY ÜGYVÉDI IRODA (ny.sz.: 3547)

képviselésében eljár:

dr. Galambos Károly ügyvéd, a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja

Elektronikus benyújtás e-mail: hianypotlas@mkba.hu címre

Tárgy: A IV/906-1/2023. számú felhívásra alkotmányjogi panasz kiegészítése a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 8. P. 22.221/2022/5. sorszámu végzése és a Fővárosi Törvényszék 117. Pkf. 636.485/2022/12. sorszámu végzése jogerős végzése ellen.

Mélyen Tisztelt Alkotmánybíróság!

Dr- Bitskey Botond úrnak
főtitkár

Alkotmánybíróság Hivatala

Tisztelt Főtitkár Úr!

I. Főtitkár úrnak a 2023 május 18. napján kelt IV/906-1/2023. hiánypótlási felhívásában foglaltakra – amely szerint a per tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése iránti bírósági eljárásban a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 8. P. 22.221/2022/5. sorszámu végzése és azt helybenhagyó, a Fővárosi Törvényszék 117. Pkf. 636.485/2022/12. sorszámu jogerős végzése ellen az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLl. törvény (Abtv.) 27 §-a szerint a végzések ellen alkotmányjogi panasz előterjesztésének nincs helye, mert a hozott határozatok nem tekinthetők „a bírósági eljárást befejező egyéb döntésnek.” - az alábbi ellentétes érvelést terjesztem elő.

Álláspontom szerint a [REDACTED] felperesnek, az [REDACTED] és a [REDACTED] II. r. alperes ellen ajándékozási szerződés érvénytelensége iránti perében a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 8. P. 22.221/2022/5. sorszámu végzésével a felperes – a bírósági eljárásban önállóan, a perben előterjeszthető - kérelmét bírálta el az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján, amikor az ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárásban a per tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzését kérte. Az első fokú bíróság az ingatlanügyi hatóságot kereste meg a per megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba való

feljegyzése végett. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság az I. r. alperes fellebbezése alapján eljárva, az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta.

Álláspontom szerint tehát a bírósági határozatok a bírósági eljárását lezáró egyéb döntésnek minősülnek, amelyet az alábbiak szerint indokolok.

II. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi törvény CXLI. törvény (Inytv.) alapján létrehozott ingatlanügyi közhiteles és nyilvános nyilvántartás

1) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

A rendelkezési jog általános szabályai

Ptk. 5:30. § [A rendelkezési jog tartalma]

(1) A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

(2) Ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.

5:165. § [Az ingatlan-nyilvántartás]

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.

5:166. § [Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánossága]

(1) Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap, illetve térkép tartalmát - a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - bárki megismerheti, arról feljegyzést készíthet, továbbá hiteles másolat vagy tanúsítvány kiadását kérheti.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés és a széljegyzett ingatlan-nyilvántartási igény alapjául szolgáló okiratok tartalma - a hozzájárulás és az igazolt igény keretei között - akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okirat tartalma által érintett jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

(4) Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető akkor is, ha a tulajdoni lapon lévő bejegyzés nem hivatkozik arra, hogy a természetbeni rész meghatározását az okirat tartalmazza.

5:168. § [A bejegyzési elv]

(1) Törvényben meghatározott egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. Az ingatlan-nyilvántartásba azokat a jogokat lehet bejegyezni, amelyek bejegyzését jogszabály lehetővé teszi.

(2) A jogátruházásról kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a

szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használati jogát, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot.

(3) Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

(4) Törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti.

(5) Törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza vagy feltételelessé teszi.

5:169. § [A rangsor elve]

Az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét (a továbbiakban: rangsor) a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg.

5:170. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége]

Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

[...]

5:179. § [A feljegyzés]

(1) A feljegyzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat érintő egyes tények ingatlan-nyilvántartási feltüntetése.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásban törvényben meghatározott tények feljegyzésének van helye.

(3) A feljegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú.

2) Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és nyilvánossága indokolja, hogy a tények feljegyzése is alkotmányos jogvédelemben részesülhessen, mert az ilyen eljárás a peres fél kifejezett kérelmére indulhat [Inytv. 6.§ (1) bek.], és a per tények feljegyzése jogi feltételekhez kötött [Inytv. 64.§].

További indok az, hogy per tényének feljegyzése a hozott bírósági határozat meghozatalához képest visszamenő hatályú joghatállyal bír [Ptk. 5:179.§ (3) bek.], továbbá a tulajdoni lap III. részében (ún. teherlapon való nyilvántartásra tekintettel) kerül feljegyzésre.

Az Alaptörvény 24. cikk (3) bekezdés b) pontja szerint az Alkotmánybíróság a (2) bekezdés d) pontjában foglalt hatáskörében megsemmisíti az Alaptörvénnyel ellentétes bírói döntést. Indítványozó szerint ezen alaptörvényi rendelkezésre tekintettel sem mellőzhető az indítvány érdemi felülvizsgálata.

3) Az Inytv. 17. § (1) bekezdése szerint „Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:

18. az e törvényben meghatározott

18.1. perek,

18.2. büntetőeljárás

megindítása.[...]

(2) Az (1) bekezdés 1–14. és 31–37. pontjában meghatározott tények feljegyzésének elmaradása az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti, a Ptk.-nak a feljegyzés visszamenőleges hatályára vonatkozó rendelkezését ennek megfelelően kell alkalmazni. A 15–30. pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben.”

[...]

Perfeljegyzés

Inytv. 64. § (1) A bíróság – az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot

- a) a törlési és kiigazítási,
- b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,
- c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi,
- e) a jelzálogjoggal biztosított követelés vagy az önálló zálogjog – ideértve az átalakításos önálló zálogjogot is – alapján fennálló kielégítési jog érvényesítésére irányuló, valamint
- f) az ingatlan határvonalával és területével kapcsolatos kiigazítási per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A per tényének feljegyzése tehát jelentős teher az ingatlan tekintetében, mert a per tényének feljegyzése esetén a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben a perfeljegyzéshez fűződő joghatások érvényesíthetők.

4) Indítványozó szerint a fentiekre tekintettel a per tényének feljegyzése iránti kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárás alapját képező bírósági eljárásban előterjesztett kérelem olyan önálló bírósági eljárás, amelynek tárgyában hozott bírósági határozat „a bírósági eljárást lezáró egyéb döntésnek” tekintendő, és az ilyen módon a perben – e tárgyban (a perfeljegyzés iránti kérelem elbírálásáról) - hozott jogerős bírósági határozat az Abtv. 27.§ (1) bekezdése hatálya alá tartozó alkotmányjogi panasz előterjesztését alapozza meg.

E tekintetben indítványozó kiemeli, hogy az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja nem tartalmaz korlátozást arra nézve, hogy a „bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangjának” felülvizsgálata iránt előterjesztett alkotmányjogi panasz milyen bírói döntéssel (ítélettel, bírósági meghagyással vagy végzéssel) szemben terjeszthető elő.

Az Alkotmánybíróság korábbi egyoldalúan kialakított gyakorlata is ebbe az irányba látszik elmozdulni, amikor nemcsak peres eljárásban érvényesített anyagi jogi igény tárgyában hozott ítéletet, hanem az eljárás során – a bíróság által - hozott egyéb döntés esetében is alkalmazhatónak találta az Abtv. 27.§ (1) bekezdésében foglalt „a bírósági eljárást befejező egyéb döntés” alkotmányossági szempontból történő felülvizsgálatát. [Lásd a IV/595/2020. számon hozott AB-határozatot, amelyben a Fővárosi Törvényszék 31.P.20.953/2019/10. számú alaptörvény-ellenes bírósági meghagyás került megsemmisítésre.]

5) Indítványozó szerint mindezekre tekintettel mivel az ingatlannyilvántartás alapját képező bírósági határozat az alkotmányjogi panasz tárgya, amely per tényének feljegyzése a tulajdonjoghoz kapcsolódó rendelkezési jogát korlátozza, indítványozó szerint

az I-II. fokú végzés ellen alkotmányjogi panasz eljárásnak van helye; a határozatok Alaptörvény-ellenességének megállapítása, és a határozatok megsemmisítése érdekében.

E tekintetben indítványozó hivatkozik a 2023. június 20-án hozott IV/595/2020. AB határozat fegyverek egyenlőségével kapcsolatos indoklására – hiszen az eljáró I. fokú bíróság elmulasztotta per feljegyzés iránti kérelem kézbesítését az indítványozónak, a perbeli jogait, a feljegyzéssel kapcsolatos álláspontját nem tudta indítványozó a határozat meghozatala előtt kifejtetni. A II. fokú bíróság ezt az Alaptörvény-ellenes jogszabálysértést pedig nem értékelte a súlyának megfelelően, kiemelve egyébként a contra legem jogalkalmazást is, hiszen a felperes a keresetében nem érvényesített olyan tulajdoni igényt, amely az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége felett a per tényének feljegyzését indokolná: a felperes az ingatlan tulajdonjoga iránt – saját maga javára – igényt nem terjesztett elő, amelyből következően perfeljegyzésnek sem volt helye az ingatlanra!

[32] Az Alkotmánybíróság gyakorlatában a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog számos részjogosítványát kibontotta már, melyek közé tartozik a fegyverek egyenlőségének elve is (lásd például: 22/2014. (VII. 15.) AB határozat, Indokolás [49]).

Az Alkotmánybíróság irányadó gyakorlata szerint a fegyverek egyenlőségének elve ugyan főszabály szerint a büntetőeljárás kiemelt alapelve, azonban az (az egyes eljárási törvények sajátosságaira figyelemmel részben eltérő eljárásjogi tartalommal) a polgári és a közigazgatási eljárások esetében is irányadó (3291/2021. (VII. 22.) AB határozat, Indokolás [103]). Az Alkotmánybíróság korábban már arra is rámutatott, hogy „a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog nemcsak az adott bírósági eljárás sajátosságaihoz, hanem az adott eljárási szak sajátos eljárási szabályaihoz is igazodik (például elsőfokú eljárás, rendes és rendkívüli jogorvoslati szak). Ebből következően nem feltétlenül ugyanazokat a garanciákat jelenti minden eljárási szakban.” (3303/2020. (VII. 24.) AB határozat, Indokolás [53]).

[33] Az Alkotmánybíróság irányadó gyakorlata szerint a fegyverek egyenlőségének elvének közös lényege valamennyi eljárás és eljárási szak esetében „az ügy szempontjából jelentős nyilatkozatokhoz és bizonyítékokhoz való hozzáférés mindkét fél számára, valamint lehetőség arra, hogy észrevételeit előadhassa a bíróság előtt” (3100/2015. (V. 26.) AB határozat, Indokolás [115]). Azt ugyanakkor, hogy az egyes ügyek szempontjából mi minősül jelentős nyilatkozatnak és bizonyítéknak, az Alkotmánybíróság az egyes eljárások egyedi jellemzői alapján, esetről esetre állapítja meg (3188/2021. (V. 19.) AB határozat, Indokolás [24]).

[34] A fegyverek egyenlősége a bírósági eljárások során kiemelt jelentőséggel bír. Az anyagi igazság érvényre juttatása szempontjából a bírósági eljárások során kulcsfontosságú, hogy lehetőség nyíljon az egymással ellentétes álláspontok (állítások, vélemények) ütköztetésére. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljáráshoz való jog alanyai (a peres felek) pedig nem elszenvedői, hanem cselekvő résztvevői a jogaikat és kötelezettségeiket elbíráló eljárásnak, ezért alkalmat kell számukra biztosítani, hogy az eljárás során elbírálandó tény- és jogkérdésekben véleményt formálhassanak és állást foglalhassanak (3157/2020. (V. 21.) AB határozat, Indokolás [46]).

[35] Jelen esetben az indítványozó alkotmányjogi panaszában azt állította, hogy a saját alperesi részvételével zajló eljárásról tudomást sem szerzett, így az eljárás során semmilyen nyilatkozatot nem tehetett. A fegyverek egyenlőségének elve ugyan hagyományosan egy-egy irattal vagy eljárási (rész)cselekménnyel összefüggésben értelmezhető, azonban szélsőséges esetben a fegyverek egyenlőségének sérelme valamelyik fél egész eljárásból történő kizárását is eredményezheti. A fegyverek egyenlősége elvének sérelméhez ugyanakkor elengedhetetlen,

hogy az arra hivatkozó felet ne terhelje önhiba, az elv sérelme pedig az eljáró bíróság magatartásának legyen a következménye."

Indítványozó a fentiek alátámasztására kiemeli még Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó alkotmánybíró párhuzamos indokolásában a [43]-[46] bekezdésében foglalt érvelést.

A jelen ügygel összefüggésben megállapítható, hogy a perfeljegyzés – mint a felperes ingatlanára teherként jelentkező közhiteles, nyilvános ingatlanügyi bejegyzés – az egész per alatt, sőt azt követően is fennmaradhat. Ezen quasi véglegességére tekintettel is indokolt alkotmányossági felülvizsgálatot biztosítani az Alaptörvény megsértésére tekintettel, a jogerős bírósági határozattal szemben. Ez az ingatlannyilvántartási feljegyzés ugyanis végleges és független attól, hogy a felperes keresete tekintetében a bíróság milyen érdemi döntést fog hozni. Más orvoslási lehetőség az I.r. alperes indítványozó részéről nincs jogi lehetőség.

A fentiekre tekintettel indítványozó az írásban előterjesztett, 2023. április 20. napján kelt alkotmányjogi panaszt változatlanul fenntartja. Kérem az alkotmányjogi panasz nyilvántartásba vételét és befogadását.

Indítványozó a hiánypótlási iratot 2023. május 25. napján vette át, a 30 napos hiánypótlási határidő (6+24) 2023. június 24. napján járt le, amely szombatra esett, így a hiánypótlás 2023. június 26-ig késedelem nélkül teljesíthető.

6) Indítványozó a 2023. április 20-án kelt indítványában jelezte, hogy a Kúria előtt Kfv. II. 37130/2023. számon felülvizsgálati eljárás folyik az [redacted] I. r. alperes indítványozó tulajdonát képező, [redacted] szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségének eladására tekintettel a [redacted] állandó és [redacted] haszonélvezeti jogvevő részére, ezen jogszerzők tulajdonjogának és haszonélvezeti jogának bejegyzése elutasítása tárgyában hozott ingatlanügyi határozatok ellen.

Indítványozó erre tekintettel I/I alatt csatolja a Kúria előtt befejezett felülvizsgálati eljárásban hozott Kfv. II. 37130/2023/9. sorszámu ítéletét, amely szerint:

- a Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 6.K.700.258/2021/32. számú ítéletét akként változtatta meg, hogy az alperes 30763/2019. számú határozatát – az elsőfokú hatóság határozatára is kiterjedően – megsemmisíti, és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezi.
- kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 250.000,- (kétszázötvenezer) forint együttes elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.
- kötelezte az alperesi érdekeltet, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 50.000,- (ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget;
- megállapította, hogy a le nem rótt 30.000,- (harmincezer) forint kereseti illetéket, és 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Mindebből az is következik, hogy nehézséget jelent – indítványozó szerint Alaptörvény-ellenes I-II. fokú bírósági határozatokon alapuló perfeljegyzésre tekintettel - az [redacted] bejegyzési engedélye ellenére [redacted] nek az ingatlan 1/2 illetőségére kiterjedő tulajdonjogának és [redacted] ezt érintő haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

Indítványozó a fentiek alátámasztására utal a Kúria Kfv. II. 37.130/2023/9. sorszámu ítéletében foglalt elvi megállapítására, amely szerint:

A döntés elvi tartalma

[41] Amennyiben az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában feltételekkel fogadja el az adásvételi szerződést, az nem alkalmas a vevő tulajdonjoga bejegyzésének megakadályozására.

[42] Az ingatlanon az adásvételi szerződéssel alapított haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kizárólag az eladó által kiadott bejegyzési engedély szükséges.

Budapest, 2023. június 25.

Tisztelettel:

[redacted] l.r. alperes, indítványozó

képviselében, a Dr. Galambos Károly Ügyvédi Iroda nevét

Mellékelt irat: 1 db

