

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	10/1951-0/2014.
Érkezett:	2014 NOV 24.
ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG részére	
Példány:	1
Kezelőiroda:	P-1
Melléklet:	4 db
Tisztelt Alkotmánybíróság!	

VESZPRÉMI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
Postán, Személyesen, Fax, Kézbesítő	
Érkezett:	2014. 11. 03.
Példány:	..... Melléklet: .....db
..... Melléklet: .....	
Az ügyirat száma:	

[redacted] szám alatti lakos) indítványozó a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21.707/2013/7. számú ítélete ellen az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27.§ alapján –figyelemmel arra, hogy a bírósági eljárást befejező döntés az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette- az alábbi

### alkotmányjogi panasz indítványt

terjesztek elő:

[redacted] indítványozó szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Veszprémi Járásbíróságon előterjesztett kereseti kérelmét - perbeli legitimációs jog hiányára hivatkozással - a Veszprémi Járásbíróság 9.P.22.118/2011/63. számú ítéletével elutasította, az indítványozó fellebbezése nyomán eljáró Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.260/2013/6. számú ítéletével az elő fokú ítéletet helybenhagyta.

Az ügy alkotmányjogi panasz szempontjából releváns – tehát a perbeli legitimációval kapcsolatos - tényállása szerint az V.r. alperes a felperesnek/indítványozónak ajándékozta a [redacted] hrsz. alatti ingatlan 1/10 arányú tulajdoni illetőségét, majd az ajándékozó az ingatlant még a megajándékozott tulajdonjogának telekkönyvi bejegyzése előtt 3 önálló ingatlanra megosztotta, és a megosztott ingatlanokat harmadik személy részére adásvételi szerződéssel értékesítette.

Indítványozó ezen utóbbi adásvételi szerződés érvényességét támadta keresetével.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem nyomán a Kúria Pfv.VI.21.707/2013/7. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az ügyre vonatkozó jogi álláspontom a következő:

Az Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdése biztosítja a tulajdonhoz való jogot: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”

A szerződések érvénytelenségével (semmisségével) kapcsolatos perindítási jogosultságot a bírói gyakorlat jogi érdek fennálltához köti.

A jogi érdek fogalmát jogszabály nem határozza meg.

A jelen panasszal érintett esetben a Kúria a konkrét esetre nézve, az indítványozó tulajdonosi jogait sértve állapítja meg a jogi érdek hiányát a következő indokolással:

„Az V.r. alperessel kötött ajándékozási szerződés alapján ugyanis a felperes nem kérhetné tulajdonjoga bejegyzését a perrel érintett ingatlanokra, vagyis a támadott szerződés érvénytelenségének a megállapítása esetén sem szerezhetne tulajdonjogot, legfeljebb akkor,

ha az V.r. alperes ismételen a javára rendelkezik. Az V.r. alperes esetleges jövőbeli szándéka azonban nem alapozhatja meg a felperes jelenlegi követelését, perbeli legitimációját. Az ajándékozási szerződéssel egy már nem létező ingatlan tulajdoni hányada került átruházásra, amely alapján felperesnek az ingatlanra, vagy ingatlanokra kötelmi igénye nem állhat fenn. A szerződésnek az a megállapítása, hogy a későbbi telekmegosztást követően a ráfordított költség arányában a felek egyeztetni fogják az egyes ingatlanrészekre bejegyzendő tulajdoni hányadok megosztását, nem egy olyan szerződési kikötés, amely a felperes tulajdonjoga megállapítását eredményezhetné a perbeli ingatlanon. Ez a megállapítás ugyanis egy újabb, az V.r. alperessel megkötendő szerződést feltételez, amelynek alapján már bekövetkezhetne a tulajdonszerződés! Ez a jövőbeni esemény azonban, amelyre az V.r. alperesnek jelenleg nem áll fenn rendelkezési joga, a jogi érdek meglétét nem támaszthatja alá.” (id.: Pfv.VI.21.707/2013/7. számú ítélet 6.old.)

**Álláspontom szerint a Kúria ítélete alaptörvényellenes –azon belül a tulajdonjog védelmébe ütköző- módon korlátozza a jogi érdek fogalmát a következők miatt:**

Az a tény, hogy a tulajdonos/ajándékozó fél az ajándék tárgyát képező ingatlant utóbb felosztja, és ezáltal az ajándék tárgyát megsemmisíti, majd az így létrejött ingatlanok tulajdonjogát átruházza, nem fosztja/nem foszthatja meg a megajándékozottat a szerződésen alapuló kötelmi igénye érvényesíthetőségétől.

Az ezzel a gondolatmentettel ellentétes álláspont odavezetne, hogy bármely szerződő fél szabadulhatna az általa nem kívánatos adásvételi szerződéstől pusztán azzal, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megosztja, azaz az ügylet tárgyát megsemmisíti.

Az ügy érdemére kiható tárgyi tévedése a Kúria ítéletének azon megállapítása, hogy az ajándékozási szerződéssel egy már nem létező ingatlan tulajdoni hányada került átruházásra: ténylegesen az ajándékozási szerződés még létező ingatlanra vonatkozott, az ingatlan a szerződés megkötése és a tulajdonjog megszerzése közötti időben szűnt meg.

Az adott esetben -az ajándék tárgyát képező ingatlan megszűnése folytán- a kötelezetti teljesítés lehetetlenné vált, ugyanakkor az ajándékozási szerződés -mivel a felek eleve számoltak az ingatlan megosztás révén történő megszűnésével- már eleve rendelkezett erre az esetre:

*„Felek előre megállapodnak abban, hogy a későbbi telek megosztást követően a ráfordított költség arányában az egyes ingatlanrészekre bejegyzendő tulajdoni hányad megosztást egyeztetik.”*

A fenti szerződéses rendelkezésből annyi kétséget kizáróan megállapítható, hogy az indítványozónak valamilyen, a nullánál nagyobb arányú tulajdon hányadra vonatkozó igénye az újonnan kialakuló ingatlanokra is keletkezett az eredeti ingatlan megszűnését követően.

Az indítványozó tulajdonszerzéséhez kétségkívül szükség van a felek további megállapodására, erre egyrészt akár sor is kerülhet, másrészt ennek hiányában azonban nem kizárható a szerződés létrehozása bírói úton sem: tehát a Kúria álláspontjával szemben nincs jogi jelentősége annak, hogy a felperesi tulajdonszerzés igényelt-e további jogi aktust az ajándékozó részéről, hiszen a szerződés teljesítése - az V.r. alperes szerződésszegése ellenére - elvileg kikényszeríthető bírói úton is. Ez a per lehet sikeres, vagy sikertelen, de az nem állítható, hogy ilyen pert a felperes nem indíthat: a perindítás kizárólag felperes döntésén

múlik, és perbeli legitimációja nem lehet kétséges, hiszen ennek a szerződésnek már alanya volt.

Az V.r. alperestől megkívánt újabb jognyilatkozat megtétele, vagy a per sikere esetén viszont az indítványozó tulajdont szerezne, így nyilvánvalóan jogvédte érdekét érinti, hogy időközben eladta-e az ingatlanokat az ajándékozó V.r. alperes: hiszen felperes jogvédte érdeke pontosan abban áll, hogy ne lehessen a megkerülésével továbbadni azokat az ingatlanokat, amelyekre már kötelmi igénye van.

Az V.r. alperes önként akkor tehetne újabb ajándékozási nyilatkozatot az indítványozó javára, ha az ingatlanok tulajdonjoga reá visszaszállnak az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán.

### **Összefoglalva:**

Az érvénytelenségi (semmisségi) perek kapcsán - éppen az érvénytelen szerződések kiszűréséhez főződő kimagasló társadalmi érdek védelmében - a jogalkotó olyan szélesre tárta a perbeli legitimáció kapuját (Ptk. 234.§ (1) bek. ), hogy ezt a kaput a bírói gyakorlatnak kellett szűkítenie a nyilvánvalóan indokolatlan pereskedések megakadályozása érdekében.

A bíróságnak azonban csupán a jogi érdek léte/nem léte tekintetében van mérlegelési lehetősége, de a jogi érdek érvényesíthetőségének várható sikerével, jogi nehézségeivel kapcsolatos feltételezések nem lehetnek tárgyai a perbeli legitimáció vizsgálatának.

**Általános érvénnyel rögzíthető, hogy nyilván kimutatható a jogi érdek, ha a támadott szerződés érvényességének kérdése hatást gyakorol a felperes jogi helyzetére, vagy a perrel érvényesíteni kívánt igény (érvényes ajándékozási szerződés) közvetlen jogi tárgya azonos a támadott szerződés jogi tárgyával.**

**A szerződések megtámadásához fűződő jogi érdek fennáll akkor, ha a megtámadás sikere legalább elvileg eredményezhet változást a támadó fél jogviszonyaiban.** A jogi érdek alkotmányos módon nem szűkíthető le csak közvetlen tulajdoni igényre, valamint a jogi érdekének érvényesítésétől nem zárható el a fél pusztán azon az alapon, hogy tulajdon szerzési igénye több áttételen – pl. peres út igénybevételén - keresztül érvényesíthető: azaz sem az Alaptörvényből, sem a polgári perrendtartásból nem vezethető le a Kúria azon álláspontja, hogy a jogi érdek megállapíthatósága kizárható, ha az érdekérvényesítés további jogi aktusokat is megkíván az érintettektől.

A fenti indokokra tekintettel kérem, hogy a Tisztelt Alkotmánybíróság az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 43. § (1) bekezdése alapján **állapítsa meg** a Kúria Pfv.VI.21.707/2013/7 számú ítélete, a Veszprémi Járásbíróság 9.P.22.118/2011/63. számú ítélete, valamint a Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.260/2013/6. számú ítélete alaptörvény-ellenességét **és semmisítse meg** azokat, mivel a határozatok sértik az Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdésben foglaltakat!

Budapest, 2014-11-01.

Tisztelettel

