

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3474/2020. (XII. 22.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozók jogi képviselőjük (dr. Magyar György ügyvéd) útján – 2020. április 21-én az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszt nyújtottak be az Alkotmánybírósághoz, melyben, illetve a 2020. június 26-án benyújtott indítványkiegészítésükben kérték a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, mivel az véleményük szerint ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, R) cikk (1), (2) és (3) bekezdésével, I. cikk (1) bekezdésével, II. cikkével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) és (2) bekezdésével, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésével, valamint 28. cikkével.
- [2] 2. Az indítványozó házastársak felperesként vettek részt egy elővásárlási jog megsértésének megállapítása iránti polgári perben. A per alapjául szolgáló tényállás a következő volt.
- [3] Az indítványozók egy társasházi külön tulajdonban álló lakás tulajdonosai, akik a társasházi alapító okiratban biztosított elővásárlási jogukkal kívántak élni a társasház egy másik, külön tulajdonban álló lakásának tulajdonosai által eladott lakás vonatkozásában. Igényüket szabályszerű módon, határidőn belül bejelentették, ám az eladók ennek ellenére a szerződés szerinti, eredeti vevőnek adták el a lakást. Az adásvételi szerződésben az eladók szavatolták – egyebek mellett – azt, hogy elővásárlási jog a lakáson nem áll fenn. A társasházi tulajdonosok elővásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazta. A felperesek keresetet nyújtottak be a Fővárosi Törvényszékre az elővásárlási joguk megsértésének megállapítása iránt, egyrészt az eladókkal mint I. és II. rendű alperesekkel, másrészt a vevővel mint III. rendű alperessel szemben, kérve a bíróságot a szerződés velük szembeni hatálytalanságának, valamint ennek következményeként annak megállapítására, hogy a szerződés köztük és az eladó között jött létre. A Fővárosi Törvényszék 122.P.25.934/2016/39. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Megállapította, hogy a társasházi alapító okirat kikötése a tulajdonosok elővásárlási jogáról érvényes, de ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában csak kötelmi jogi igényt keletkeztet, mely a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző vevővel szemben nem érvényesíthető. Ténykérdésként állapította meg, hogy a vevő jóhiszemű volt, hiszen nem tudta, és az eladók által vállalt jogszavatosság, valamint az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének hiánya miatt nem is kellett tudnia, hogy a társasházi tulajdonosokat elővásárlási jog illeti meg, ezért jogszerzése a felperesek által nem tehető vitássá.
- [4] A felperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.441/2018/11-II. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és megállapította az adásvételi szerződés hatálytalanságát; a kereseti kérelemnek és a fellebbezésnek megfelelően rendelkezett továbbá arról, hogy az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperesek és az eladók között jött létre. Az ítéltáblai ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság téves következtetésre jutott, megállapítható ugyanis, hogy az alperes eladók nem tettek eleget az elővásárlási jogból eredő jogszabályi kötelezettségüknek, nem tájékoztatták a vevőt a felperesek által bejelentett ajánlatról. Az elővásárlási jog gyakorlása jogszerű és szabályszerű volt, a III. rendű alperes pedig nem jóhiszemű jogszerző, mivel az eladók jogának korlátozottságáról, figyelemmel a társasházi tulajdonviszonyok általános jellegzetességeire is, tudnia kellett. A másodfokú bíróság szerint társasházi külön tulajdonban álló ingatlan vásárlásakor a vevőtől általában elvárható, hogy megismerje a társasház alapító okiratát, illetve ez alapján számolnia kellett volna a tulajdonosok számára biztosított elővásárlási jog lehetőségével.
- [5] A jogerős másodfokú ítélet ellen az alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amely alapján azt a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítéletével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Kúria szerint az ítéletábra a helyesen megállapított tényállásból helytelen következtetést vont le; valójában az eredeti vevő jóhiszemű volt, mert nemcsak nem tudta (ebben a felek között sem volt vita), hanem nem is tudhatta, hogy az ingatlanon elővásárlási jog áll fenn. Ennek hiányában csak rosszhiszeműsége esetén felelős az elővásárlási jog megsértéséért; egyebekben az azért felelős eladókkal szemben terjeszthető elő kötelmi alapú igény. A III. rendű alperes tehát, mivel jóhiszemű volt, nem köteles a lakás kiürítésére és az elővásárlási jog gyakorlásának tűrésére, az adásvételi szerződés tehát nem hatálytalan. A felperesek pervesztesek lettek, így a Kúria kötelezte őket a perköltség megfizetésére is.

- [6] 3. Az indítványozók a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítéletével szemben az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszt nyújtottak be az Alkotmánybírósághoz, melyben kérték a támadott bírósági döntés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, mivel az véleményük szerint ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, R) cikk (1), (2) és (3) bekezdésével, I. cikk (1) bekezdésével, II. cikkével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) és (2) bekezdésével, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésével, valamint 28. cikkével.
- [7] A panaszbeadvány egészen végighúzódo, számtalan alkalommal megismételt érvelés szerint a Kúria támadott ítélete azért sérti a felperes indítványozók hivatkozott Alaptörvényben biztosított jogait és az Alaptörvény egyéb hivatkozott rendelkezéseit, mert a Kúria téves, nemcsak *contra legem*, hanem az indítványozók szerint *contra constitutionem* értelmezéssel megfosztotta őket elővásárlási joguk gyakorlásától. A téves értelmezés lényege, hogy az indítványozók szerint a panasz alapjául szolgáló per nem hatálytalansági, hanem törlési per volt, minek következtében a jogszabályi rendelkezések alapján nem kellett volna vizsgálni az eredeti szerződéses vevő jó- vagy rosszhiszeműségét, mivel törlési perben az nem releváns, attól függetlenül meg kell állapítani az elővásárlási jog megsértését.
- [8] Az indítványozók – jogi képviselő által készített, hiánypótlási felhívásra kiegészített – beadványa ugyan rendkívül hosszú, ám az abban foglalt, sok alkalommal megismételt, újra és újra szó szerint a korábbiakkal egyezően többszörösen idézett levezetés lényege az, hogy az indítványozók szerint a Kúria nem vizsgálhatta volna a III. rendű alperes jóhiszeműségét, mert értelmezése szerint ezt a jogszabályok kizárták. Az indítványozók érvelése szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:174. §-a csak hatálytalansági perben rendeli alkalmazni a vevő tudattartalmának vizsgálatát, érvénytelenségi és törlési perben nem. Ehhez képest a Kúria – tévesen alkalmazva a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) alapján kiadott 2/2009. (VI. 24.) PK véleményt (a továbbiakban: PK vélemény), melynek releváns rendelkezését az 1/2014. Polgári Jogegységi Határozat (a továbbiakban: PJE) már „nem tartja irányadónak” – „teljes mértékben félreértelmezte” a hatályos jogszabályi környezetet, összevegyítve a régi és az új Ptk. rendelkezéseit. Mindez pedig egyrészt sértette a tulajdonhoz való jogukat, hiszen ezáltal a Kúria téves jogértelmezése megfosztotta őket tulajdonszerzésüktől, másrészt megsértette a diszkriminációtilalmat is, mert a felperesekkel szemben jogtalan előnybe hozta a III. rendű alperest, azaz a felperes pervesztes lett, az alperes pedig pernyertes, ami megvalósítja a diszkriminációt. Mindez egyúttal – a tulajdonjog sérelmén keresztül – sértette az emberi méltósághoz való jogukat, illetve az annak részét jelentő önrendelkezési jogukat és általános cselekvési szabadsághoz való jogukat is, mert nem élhettek elővásárlási jogukkal az I-II. és a III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés tekintetében. A tisztességes eljáráshoz való jognak sem felel meg az, ha a bíróság tévesen értelmezi a jogszabályokat, ráadásul – érvelésük szerint – úgy hivatkozik az Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezési kötelezettség figyelembe vételére, hogy az ténylegesen nem történt meg.
- [9] Mindez sérti a jogállamiság részét képező jogbiztonság elvét is, továbbá bírói jogalkotást is jelent, ami egyrészt sérti a hatalommegosztás elvét, másrészt ellenkezik az Alaptörvény R) cikk (1), (2) és (3) bekezdésével. Alapvető jogról lévén szó, sérült az Alaptörvény I. cikk (1) bekezdése, a téves jogértelmezés folytán pedig az Alaptörvény 28. cikke is. Az, hogy egy már – a panaszosok szerint – nem alkalmazható PK vélemény alapján értelmezte a Kúria a hatályos Ptk.-t, és vizsgálta a III. rendű alperes tudattartalmát, az a PK vélemény alapjául szolgáló régi Ptk. „továbbhatását” eredményezte, amely szintén sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, XXVIII. cikk (1) bekezdését és 28. cikkét.
- [10] 4. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az 56. § (2) bekezdése értelmében a befogadhatóságról dönteni jogosult tanács mérlegelési jogkörében vizsgálja az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának törvényben előírt feltételeit, különösen a 27. § szerinti érintettséget, a jogorvoslat kimerítését, valamint a 29–31. §-ok sze-

rinti feltételeket. E vizsgálat alapján az Alkotmánybíróság azt állapította meg, hogy az alkotmányjogi panasz érdemi elbírálásra alkalmatlan, ennek alapján nem fogadható be.

- [11] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogorvoslathoz való jog vonatkozásában az indítvány nem tartalmaz indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett kúriai döntés miért ellentétes az Alaptörvény e rendelkezésével, így a panasz e vonatkozásban nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés e) pontjában előírt formai feltételnek.
- [12] Az Alaptörvény R) cikk (1), (2) és (3) bekezdése, I. cikk (1) bekezdése, valamint 28. cikke nem tartalmaz Alaptörvényben biztosított jogot; a B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamisághoz tartozó jogbiztonság elvének sérelme pedig alkotmányjogi panaszban csak kivételesen, a visszaható hatályú jogalkotás tilalma és a kellő felkészülési idő követelménye sérelmével összefüggésben hivatkozható. Ezen alaptörvényi rendelkezések vonatkozásában tehát az indítvány nem felel meg annak, az Abtv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tartalmi feltételnek, mely szerint szükséges, hogy az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következzen be.
- [13] Az indítványozó egyebekben lényegében egy jogértelmezési kérdést vitat, nevezetesen azt, hogy vizsgálni kellett-e a perben az eredeti szerződéses vevő tudattartalmát, jóhiszeműségét, vagy sem, illetve azt, hogy az erre vonatkozó jogszabályokat (a régi és a hatályos Ptk.-t) és egyéb jogforrásokat (így a PK véleményt, továbbá a PJE-t) egymásra és az új Ptk. indoklására is tekintettel helyesen értelmezte-e a bíróság. A panaszbeadvány e körben nem tartalmaz alkotmányjogilag releváns indokolást, így az indítvány nem veti fel sem annak a lehetőségét, hogy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésről volna szó, sem azt, hogy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség történt volna. Ez már önmagában is az alkotmányjogi panasz visszautasítását eredményezné, megjegyzi azonban az Alkotmánybíróság, hogy az alapul fekvő perben még csak erről a jogértelmezési kérdésről sem volt szó.
- [14] Az alapperben eljáró egyik bíróság előtt sem volt vitatott az, hogy a vevő tudattartalmát kell vizsgálni, azt minden bíróság a per eldöntéséhez szükséges, az alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekből egyértelműen következő tényállási előkérdésnek tekintette, és a peres felek, köztük a felperesek is így tekintettek arra a perben. A bírósági ítéleti indoklásokból megállapíthatóan a peres felek, így a felperesek sem hivatkoztak arra a perben, hogy a vevő jóhiszeműségének vizsgálata irreleváns lenne, és hogy ehelyett azt kellene vizsgálni, hogy a kereset elsődlegesen a szerződés hatálytalanságának a megállapítására, avagy ingatlan-nyilvántartási törlésre irányul-e. A per végig hatálytalansági perként volt folyamatban, amire a per során a felperesek nem tettek észrevételt vagy indítványt.
- [15] Az alkotmányjogi panaszban felvetett jogkérdés tehát elsősorban nem az, hogy vizsgálni kell-e a vevő jóhiszeműségét, hanem – utóbbi előfeltételeként – az, hogy hatálytalansági vagy törlési perről van-e (volt-e) szó. Túl azon, hogy ez jogértelmezési kérdés, melyek eldöntésére a rendes bíróságok jogosultak és kötelesek, e kérdés valójában az alapperben egyáltalán fel sem merült, egyik bírósági szinten sem volt vitatott, így a bírósági döntést érdemben befolyásoló, a felperesekre sérelmes alaptörvény-ellenesség sem történhetett. A perben az volt a vitatott kérdés, hogy a vevő jóhiszemű volt-e – fel sem merült jogértelmezési előkérdésként a jóhiszeműség vizsgálhatósága –, ennek értékelésén dőlt el a per a különböző bírósági szinteken különböző módokon. Az pedig, hogy a vevő jóhiszemű volt-e vagy sem, tényállás-megállapítási, bizonyítéktértékelési probléma, mely mint ilyen fogalmilag nem vethet fel alkotmányjogi jelentőségű kérdést; e tényállási elem helyessége, megalapozottsága az Alkotmánybíróság által nem vizsgálható.
- [16] Az indítványozók érvei az alapperben született döntések szakjogi értelmezését, a per jellegének szakjogi minősítését, illetve a bíróságok által megállapított tényállást támadják; a panasz érdemi alkotmányjogi okfejtést nem tartalmaz. Mivel az indítvány a bírósági döntések tartalmi kritikáját foglalja magában, ezért az nem veti fel annak a lehetőségét, hogy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség történt volna, illetve hogy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésről volna szó, így a panasz egyebekben nem felel meg az Abtv. 29. §-ában meghatározott feltételnek.
- [17] A tényállás megállapítása és az ehhez vezető bizonyítékok felvétele és értékelése, valamint a jogszabályok értelmezése a bíróságok, ezen belül is elsősorban a Kúria, nem pedig az Alkotmánybíróság hatáskörébe tartozó kérdés. Az Alkotmánybíróság továbbá már a 3325/2012. (XI. 12.) AB végzésben kifejtette, ezzel kapcsolatos gyakorlata pedig azóta is töretlen, hogy „[a]z Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikkének (1) bekezdése alapján az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve. [...] [A]z Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszon keresztül is az Alaptörvényt, az abban biztosított jogokat védi. Önmagukban [...] a rendes bíróságok által elkö-

vetett vélt vagy valós jogszabálysértések nem adhatnak alapot alkotmányjogi panasznak. Egyébként az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna.” {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [13]}

- [18] 5. A fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.VI.20.072/2019/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt, az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) és h) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2020. december 8.

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Pokol Béla
előadó alkotmánybíró helyett

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Schanda Balázs
alkotmánybíró helyett

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Szalay Péter
alkotmánybíró helyett

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Szívós Mária
alkotmánybíró helyett

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/806/2020.

• • •