

Indítványozó 2012. szeptember 30.-án kelt levelében tájékoztatta az [REDACTED] Zrt.-ét, hogy tekintettel a korábbi leveleiben előadottakra, mely szerint az eredeti állapot visszaállításra került, és az [REDACTED] Zrt. Adósa tulajdonjogot az ingatlanán nem szerzett, végrehajtási jogukat jogtalanul tartják fenn, Indítványozó az [REDACTED] és Adósa viszonylatában szerződő fél semmilyen formában nem lehet, így ingatlanát sem terhelheti végrehajtási jog az OTP Fiktív Képviseletkezelő Zrt. javára, ezért soron kívül törölnék a jogalap nélküli bejegyzésüket! F/5 jelöléssel került csatolásra a keresetdevélhez

2012. november 16-án kézbesített levelében az **OTP. Faktoring Követeléskezelő** Zrt. arról tájékoztatta Indítványozót, hogy a végrehajtási jog bejegyzését továbbra is fenn tarja, a végrehajtási joggal biztosított követelését jogos követelésként tartja nyilván. F/6 jelöléssel került csatolásra a keresetlevélhez

Ezt követően Indítványozó végrehajtási igényperre kezdeményezett a Debreceni Járásbíróság előtt és kérte, hogy a bírósága perbeli ingatlant oldja fel a végrehajtói foglalás alól. A **Debreceni Járásbíróság 30.P.23.971/2012/9.** számon meghozott ítéletével az Indítványozó keresetét elutasította. Indokolásában az első fokon eljáró bíróság arra hivatkozott, hogy a foglalás és a végrehajtási jog bejegyzése jogszabályszerűen került az ingatlan nyilvántartásba, így az igényper megalapozatlan az Indítványozó tulajdonjogi kérelmével érdemben nem vizsgálódott.

Az ítélet ellen az Indítványozó fellebbezéssel élt az alábbiak szerint:

Indítványozói álláspont szerint az **igényper** eldöntése szempontjából a releváns tényező az hogy az indítványozó Adósa e az alperesnek, vagy sem. Amennyiben nem az, úgy vele szemben az alperes végrehajtási eljárást nem kezdeményezhet és a már megkezdett végrehajtást pedig meg kell szüntetni. Az igényper és jelen ügy eldöntése szempontjából tehát nem az a **releváns tény**, hogy az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelően került bejegyzésre az alperes végrehajtási joga, hanem az, **hogy az indítványozó tartozik e az alperesnek és az alperesnek van-e olyan joga alapján a indítványozótól követelhet teljesítést az Adósa helyett.** Az első fokú ítélet alapján az indítványozó tulajdonjogból fakadó jogosultsága és annak védelme gyengébb jog, mint az alperes kötelmi követelésén alapuló joga, amely indítványozói álláspont szerint alapvetően sérti a Ptk. szabályait és a indítványozó tulajdoni jogán alapuló mindenkiel szemben érvényesülésre igényt tartó védelmét.

A bírósági végrehajtás során **lefoglalni az adós tulajdonában levő vagyontárgyat** (ingóságot, ingatlant, követelést, jogot), illetőleg az adós birtokában, őrzetében levő olyan dolgot lehet, amelyről **valószínűsíthető**, hogy az **adós tulajdonában** van.

A végrehajtó az ingatlan lefoglalásakor – az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva – hozta meg a végzését. **Jelen esetben azonban mindenki számára egyértelműen, a végrehajtó nem az Adós, hanem a indítványozó vagyontárgyát tartja foglalás alatt.** Ilyenkor a foglalás, de különösen a lefoglalt vagyontárgy értékesítése és az így befolyt összegnek a végrehajtandó követelés kielégítésére való fordítása sérti a végrehajtási eljárásban részt vevő feleken kívül álló, ún. harmadik személy jogát, jelen esetben a indítványozóét. **Az ilyen sérelem orvoslására szolgál a végrehajtási igényper.**

Indítványozó hivatkozott a **BDT2002. 636** és a **BDT2011. 2440** eseti döntéseire, amelyekből megállapítható, hogy egyrészt **a indítványozó tulajdonjoga alapján kérheti a lefoglalt ingatlan foglalás alóli feloldását**, másrészt, az érvényes és teljesített adásvételi szerződés alapján a **birtokkal is megerősített kötelmi jogcíme erősebb az alperes végrehajtási jogánál.**

Indítványozó hivatkozott a **BDT2002. 690.** A végrehajtási igényper és a végrehajtási kifogás elhatárolása. A Pp. 371. § (1) bekezdése szerinti igényper a végrehajtási kifogás elbírálásától abban különbözik, hogy **a lefoglalt vagyontárgy foglalás alóli feloldása nem a végrehajtó törvénysértő eljárása miatt következik be, hanem azért, mert a indítványozó bizonyítja, hogy az egyébként jogszerűen lefoglalt vagyontárgy a tulajdonában áll, vagy azon más olyan joga van, amely a végrehajtás során történő értékesítésnek akadályt okoz.** **A végrehajtási igényper tehát alapvetően tulajdoni per,** és eredményessége nem függ a végrehajtó törvénysértő, vagy jogszerű eljárásától.

Indítványozó hivatkozott a **BDT2001. 463.** A Pp. 371. § (1) bekezdésből következően, nem csupán a tulajdonjog alapján van lehetőség a végrehajtási igényper megindítására, **hanem más olyan jog alapján is, amely a végrehajtási eljárás során történő értékesítésnek akadályt okoz.**

Indítványozói álláspont szerint fentebb felhívott eseti döntésekből következik, hogy tévesen helyezkedett az elsőfokú bíróság arra az álláspontra, hogy a végrehajtási jog bejegyzése idején ideiglenesen fennálló helyzet – amely az eredeti állapot visszaállítás, mint érvényes jogcímen alapuló ok - megváltozása esetén is változatlanul megilleti az alperest a kielégítési joga biztosítására bejegyzett végrehajtási jog a nem adós indítványozóval szemben is. Továbbá iratellenes és ellentmondásos azon bírósági álláspont (9. oldal 4. bekezdés), mely szerint a indítványozó nem adósa az alperesnek, de mégis adósként kell tűnie az alperes kielégítését. Ha a indítványozó nem adósa az alperesnek, akkor nincs jogcíme az alperesnek, amely alapján végrehajtási eljárást

foganatosíthatna indítványozóval szemben és jogalap nélkül kötelezhetné Indítványozót nem létező adósságának megfizetésére.

Indítványozói álláspont szerint a kereseti tényállásból megállapítható, hogy a vevő egyébként sem szerzett érvényes jogcímen tulajdont, tekintettel arra, hogy a vételárát nem fizette meg. Az alperes által hivatkozott Ptk. 117.§-on kívül az adásvételre vonatkozó PED XXV. szabályai is irányadóak jelen esetben, azaz a Ptk. 365.§ mely szerint az adásvétel lényegi eleme a vételár megfizetése is. Megállapítható az is, hogy indítványozó nem eset ki az ingatlan birtokából, így a fent hivatkozott eseti döntések alapján is birtokkal megerősített kötelmi joga alapján is követelheti a végrehajtási igényperben a tulajdonát sértő végrehajtási eljárás megszüntetését.

Összefoglalva Indítványozói álláspont szerint, indítványozó keresete megalapozott, egyrésztől azért, mert tulajdonjoga alapján is jogosult arra, hogy ingatlanát oldják fel a foglalás alól, másrészt indítványozó birtokkal megerősített érvényes kötelmi jogcíme is erősebbnek minősül az alperes végrehajtási jogosultságánál.

Debreceni Törvényszék 1. Pf. 20.583 /2013/3. számú ítéletével az I. fokú bíróság ítéletét helyben hagyta, mivel álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és az abból levont jogi következtetések is helytállóak.

A indítványozó a rendelkezésére álló jogorvoslati eljárásokat igénybe vette és kimerítette, így a 2011. CLI. törvény 27. § tekintettel jelen beadvánnyal alkotmányjogi panaszt terjeszt elő.

II./

Jogalap

2011. CLI. 52. § Az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia.

2011. CLI. 52. § a) azt az alaptörvényi, illetve törvényi rendelkezést, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására, továbbá amely az indítványozó jogosultságát megalapozza,

2011. CLI. Törvény 27. § Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés

a) az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és

b) az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Alaptörvény 24. cikk

(1) Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve.

(2) Az Alkotmánybíróság

d) alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját;

Tekintettel arra, hogy indítványozó tulajdonjoga védelme érdekében előterjesztett keresetét az eljáró bíróságok jogerősen elbírálták, az ítélet ellen igénybe vehető jogorvoslati lehetőséget az indítványozó már kimerítette, a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját alkotmányjogi panasz alapján az Alkotmánybíróság felülvizsgálja ezért az Alkotmánybíróság hatáskörét a 2011. CLI. Törvény 27. paragrafusa alapján az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontjai alapozzák meg.

2011. CLI. 52. § b) az eljárás megindításának indokait, alkotmányjogi panasz esetén az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét

Az eljárás megindításának indokaként Indítványozó előadja, hogy a sérelmezett bírói döntések, sértik Magyarország Alaptörvényének I. V. és XIII. cikkében, valamint a T) cikkének 3. bekezdésében meghatározottakat, mivel az Alaptörvény által biztosított alapvető jogának, nevezetesen tulajdonjogának védelmét nem biztosítják, tulajdonjogát Alaptörvény ellenesen sértik az I és II. fokú határozatok.

- (1) AZ EMBER sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait tiszteletben kell tartani. Védelmük az állam elsőrendű kötelezettsége.
- (2) Magyarország elismeri az ember alapvető egyéni és közösségi jogait.
- (3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

T) cikk

- (3) Jogszabály nem lehet ellentétes az Alaptörvénnyel.

V. cikk

Mindenkinek joga van törvényben meghatározottak szerint a személye, illetve a tulajdona ellen intézett vagy az ezeket közvetlenül fenyegető jogtalan támadás elhárításához.

XIII. cikk

- (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

Az alapvető jogok védelme az állam elsőrendű kötelezettsége, mely védelmet az állam az igazságszolgáltatás szervein keresztül az ügybe is eljáró bíróságok által hozott ítéleteken keresztül biztosítja, de jelen határozatok Alaptörvényt sértőek.

2011. CLI. 52. § c) pont az Alkotmánybíróság által vizsgálandó bírói döntések,

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Debreceni Járásbíróság 30.P.23.971/2012/9. sorszámu és az helyben hagyó Debreceni Törvényszék 1. Pf. 20.583 /2013/3. számú bírói döntéseit szíveskedjen megvizsgálni és Alaptörvénybe ütközését megállapítani.

2011. CLI. 52. § d) a kifejezett kérelmet az Alkotmánybíróság döntésének tartalmára.

Tisztelettel kérem az Alkotmánybíróságot, hogy a Debreceni Járásbíróság 30.P.23.971/2012/9. sorszámu és az helyben hagyó Debreceni Törvényszék 1. Pf. 20.583 /2013/3. számú ítéletét semmisítse meg és kötelezze az I. fokú Bíróságot az indítványozó alapvető tulajdonjogának az Alaptörvényben meghatározott védelme érdekében a perbeli ingatlan foglalás alóli feloldását tartalmazó határozat meghozatalára.

2011. CLI. 52. § e) az indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvényben megjelölt rendelkezésével

A hivatkozott bírósági döntések nem védik meg az indítványozó Alaptörvény I Cikk (1-3) bekezdésben biztosított alapvető jogát, tulajdonjoga szükségtelenül és aránytalanul szenved sérelmet.

A határozatok az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendelkezéseit védendőbb értéknek tekintik, mint az indítványozó tulajdonjogának védelmét, ami sérti az Alaptörvény T) Cikkében foglaltakat, azaz jogszabály nem lehet ellentétes az Alaptörvénnyel.

Ennek eredménye, hogy a támadott bírósági döntés sérti az Alaptörvény V. Cikkét is, mivel teret biztosít az Alperes számára, hogy Indítványozó tulajdonjoga ellen intézhessen jogtalan és közvetlen jogi támadást.

Valamint sérti a bírósági határozat az Alaptörvény XIII. Cikkében foglaltakat, - Mindenki joga van a tulajdonhoz – mert az ítélet az indítványozó tulajdonjogát akképpen vonja el, és biztosít egy olyan harmadik személynek jogelőnyt, amely harmadik személlyel az indítványozó semmilyen jogviszonyba nem áll, különösképpen nem köteleztette az ítélet alapján jogot szerző félnek.

Az Alaptörvény XIII. cikk kommentárja az alábbi értelmezést adja ezen passzushoz:

Az Alaptörvény egy rendelkezésben szól a tulajdonhoz és az örökléshez való jogról. Elismeri mindenki tulajdonhoz való jogát.

A nemzetközi dokumentumok közül szinte valamennyi kitér a tulajdonhoz való jogra. Így említhető az ENSZ deklarációja, amely szerint a tulajdonhoz való jog lehet egyéni, illetve kollektív jog, illetve kimondja, hogy a tulajdonától senkit nem

lehet megfosztani. Hasonló követelményeket rögzít az Emberi Jogok Európai Egyezményéhez fűzött Első kiegészítő jegyzőkönyv, amely szerint minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához.

Az Európai Unió Alapjogi Chartája szintén az örökléshez való joggal együtt említi a tulajdonhoz való jogot. Kimondja, hogy mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örököül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségeiért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik.

Míg a korábbi Alkotmány a tulajdonhoz való jogot az Általános rendelkezések között helyezte el, addig az Alaptörvény egyértelműen a jogok között, a Szabadság és felelősség címet viselő részben szabályozza.

A tulajdonhoz és az örökléshez való jog kétség kívül alapvető jog, amelyre irányadó az I) cikk rendelkezése, valamint a jogegyenlőség és megkülönböztetés tilalmának követelménye.

Az alkotmányi tulajdonfogalom az Alkotmánybíróság értelmezésében hagyományosan nem azonos a polgári jogi tulajdonfogalommal, amely szerint a tulajdon a birtoklás, használat és rendelkezés jogának az együttesét jelenti. Ez utóbbinak a korlátozása azonban nem biztos, hogy érinti az alkotmányos tulajdonfogalmat, amelynek korlátozása tekintetében a szükségességi-arányossági tesztet kell alkalmazni. Az Alkotmánybíróság döntésében már rámutatott, hogy a tulajdonjog valamely tartalmi elemének a korlátozása csak akkor jár magának a tulajdonjognak, mint alkotmányos jognak a korlátozásával, és ezáltal csak akkor alkotmányellenes, ha az nem elkerülhetetlen, vagyis, ha kényszerítő ok nélkül történik, továbbá ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.

A Debreceni Járásbíróság 30.P.23.971/2012/9. sorszámu és az helyben hagyó Debreceni Törvényszék 1. Pf. 20.583 /2013/3. számú jogerős bírói döntés sérti a indítványozó tulajdonjogát, mert az alperesnek nincs olyan kényszerítő oka a indítványozóval szemben, ami megalapozná az alperes indítványozóval szembeni követelést. A tulajdonhoz való jogot az Alaptörvény egyértelműen a jogosultságok között szabályozza.

A tulajdonjog korlátozása és ezzel együtt a tulajdonjog részbeni elvonása csak akkor lehetséges, ha az elvonás súlya az elvonással elérni kívánt célhoz képest arányos.

Mi az alperes elérni kívánt célja? Az hogy az alperes követelését beszedje az Adósától.

Mi a indítványozó célja? Az hogy tulajdonát megóvja a vele szembeni jogtalan követelés tulajdonából történő kielégítéstől.

Mivel az indítványozó nem adósa az alperesnek, így az alperes érdekében történő bármi nemű indítványozói tulajdonjog sérelem aránytalan és szükségtelen az indítványozó tulajdonjogából fakadó tulajdon védelmével szemben.

Mind az I. fokú, mind II. fokú Bíróság mellőzte az indítványozó által részletesen előterjesztet történeti tényállás teljes körű vizsgálatát és annak okszerű mérlegelését, ezért a bíróság által figyelembe vett tényállás, téves következtetés levonását tette lehetővé az eljáró Bíróságok részére. Mink két fokon eljáró bíróság ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontból értékelte a tényállást, de nem észlelte az indítványozó tulajdonjogának védelmi szükségletét, pedig a kereset is ennek érdekében került előterjesztésre, ezért **az ítélet nem állja ki az Alaptörvényi szükségességi-arányossági teszt követelményeit,** mivel tulajdonjog részbeni elvonása és az így kifejtett tulajdonosi tulajdonnak a **korlátozásának súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.**

Szükségtelen azért, mert az alperesnek az Adósától kell követelnie a teljesítést nem az indítványozótól, és **aránytalan** azért is, mert az alperes harmadik személlyel szemben fennálló kötelmi követelésének teljesítése az indítványozó tulajdonából bármilyen mértékben aránytalan az indítványozó tulajdonjogának védelmi szükségletéhez képest.

A tényállás körében nem került értékelésre egyrészt az sem, hogy alperes adósa végérvényesen nem szerzett tulajdonjogot a lefoglalt vagyontárgyon, nem volt ellenérték fejében jóhiszemű szerző fél sem, mindössze egy átmeneti függő jogi helyzetben olyan személy volt, mint aki tulajdonosnak tűnt, azaz nem került értékelésre a meghíusult adásvételi szerződés következtében beálló tényhelyzet, másrészt nem került értékelésre az a tény sem, hogy az indítványozó nem adósa az alperesnek.

Az eljáró bíróságok az igényper tartalmát, célját és hatókörét a jogszabály szövegétől eltérően - **alaptörvény-ellenesen** - értelmezték, mert nem értékelték a végrehajtási jog bejegyzését követően utóbb megváltozott tényhelyzetet, melyben a foglalás alá került vagyontárgy ismételt a korábbi, egyben a jelenlegi tulajdonos indítványozó tulajdonában volt és van, és az utóbb megváltozott körülményekre tekintettel az eredeti állapot visszaállításának következményeként az indítványozó vissza jegyzet tulajdonjoga változatlan formában áll fenn. **A tényhelyzet és jogi helyzet látszatának ellentétét az eljáró bíróságok nem oldották fel.**

A jogszabály nem tartalmaz semmilyen szűkítést az igényper előterjesztésének az idő pontjára vonatkozóan, azt mondja, hogy a tulajdonos bármikor kérheti tulajdonjoga alapján igényperben tulajdonának védelmét, míg ezzel szemben az ítélet az mondja, hogy mivel a végrehajtási jog jogszerűen került bejegyzésre a tulajdonos nem kérheti tulajdonának védelmét, és nem is kell védelembe részesíteni a tulajdonost a vele szembeni jogtalan követeléssel szemben sem.

Indítványozói álláspont szerint nem azt tartalmazza a jogszabály, hogy csak egy bizonyos időpontban élhet valaki az igényper intézményével, hanem azt tartalmazza, hogy **bármikor kérheti a tulajdonos tulajdonának védelmét**, egyetlen tényt követel meg a jogszabály, azt, hogy a tulajdonos igazolja fennálló tulajdonját.

A fellebbezésben is hivatkozott *Legfelsőbb Bírósági* döntésekből is levezethető, hogy még az a tulajdonos is kérheti a foglalás alóli feloldást, aki ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos, azaz nem csak az számít, hogy mi van az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve, hanem az is számít, hogy mi a tényleges tényhelyzet és az is figyelembe veendő, hogy a végrehajtási eljárás kinek a tulajdonjogát sérti.

Amennyiben az eljáró Bíróságok a jogszabályt helyesen értelmezték akkor maga a jogszabály Alaptörvény ellenes, mert nem teremti meg annak a lehetőségét, hogy a célját – a tulajdon védelmét – elérhesse. Ezért amennyiben elsődleges kereseti kérelmem nem fogna helyt, úgy kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot állapítsa meg, hogy az igényper szabályozó jogszabályhely Alaptörvény-ellenes, mert az eljáró bíróságok szerint abban az esetben, ha a tulajdonos ingatlan tulajdonát a foglalás elrendelése kori állapot szerint, jogszabályszerűen került foglalás alá, akkor az utóbb – még a visszaható hatály ellenére sem - bekövetkezett változás alapján nem alkalmas a tulajdon védelmére.

Indítványozói álláspont szerint a tulajdonjog védelmének - Polgári Törvénykönyvben foglalt rendelkezéseire is figyelemmel – Alaptörvénnyel megegyező védelmi szükségessége a contrario elvéből szintén levezethető az ide idézett Nagykömentár rész magyarázata alapján.

„Kivétel a főszabály alól, hogy nem lehet az igényper indítványozó az, aki a végrehajtandó tartozásért az adóssal egy sorban felel. Lehet, hogy valamely tartozásért az anyagi jog szerint többen - egyetemlegesen vagy együttesen - felelősek, a végrehajtás mégis közülük csak egyesek ellen folyik. Aki a tartozásért az adóssal egy sorban felel, nem tarthat igényt a lefoglalt vagyontárgyra.”

Mit mond a főszabály? Azt, hogy az lehet az igényper Felperese, aki nem felel a tartozásért. Jelen esetben indítványozó nem Adós, azaz nem felel a tartozásért, azaz főszabály szerint, mint tulajdonos, bármikor kérheti tulajdonjoga alapján a foglalás alóli feloldást. A törvény mindössze egy kivételt jelölt meg, azt, ha az adóssal egy sorban felel a tulajdonos a végrehajtandó tartozásért.

Míndezekből az is következik, hogy egyrészt nincs másik kivétel a főszabály alól – például, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog jogszerűen került bejegyzésre, akkor a tulajdonos nem kérheti és nem oldható fel a lefoglalt vagyontárgy a foglalás alól - másrészt az is jelenti, hogy az indítványozó tulajdonos a főszabály szerint követelheti a védelmet, mert az adós tartozásáért semmilyen formában nem felel.

Az utóbb rendeződő, vagy a látszattól eltérő jogi helyzetekre és a tulajdonos tulajdonjogából fakadó sérelmeinek orvoslására, megóvására alkotta meg a törvényalkotó az Alaptörvénnyel összhangban a végrehajtási igényper jogintézményét. Nem vitásan a végrehajtási jog feljegyzése jogszabályszerű volt. Azonban az ezt követő időben bekövetkezett jogi és tényhelyzet megváltozása - melynek visszaható hatálya is van - nem került értékelésre, így a bírói döntés Alaptörvény-ellenes.

Az indítványozó és az alperes adósa által megkötött adásvételi szerződés elállással került megszüntetésre, amelynek a joghatása, hogy a jogviszonyt annak keletkezésére visszamenő hatállyal szünteti meg, így e szerződésnek nincsen olyan hatálya, amely alapján alperes jogszerűen követelhetne teljesítést indítványozótól. Az elállással megszüntetett szerződésre alapítva sem jogot, sem kötelezettséget nem lehet alapítani, ami azt is eredményezi, hogy a végrehajtást kérő és az indítványozó között kötelelem sem jött létre érvényesen. Az indítványozó

mindvégig birtokkal megerősített ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos maradt, ami szintén megalapozza az igényperben történő Alaptörvényi szinten biztosított jogvédelmet.

A Pp. Nagykomentárja az Alaptörvénnyel összhangban a következő magyarázatot adja az igényper tartalmáról, céljáról:

A bírósági végrehajtás során lefoglalni az adós tulajdonában levő vagyontárgyat (ingóságot, ingatlant, követelést, jogot), illetőleg az adós birtokában, őrzésében levő olyan dolgot lehet, amelyről valószínűsíthető, hogy az adós tulajdonában van.

Előfordulhat azonban, hogy a végrehajtó más vagyontárgyat foglal le. Ilyenkor a foglalás, de különösen a lefoglalt vagyontárgy értékesítése és az így befolyt összegnek a végrehajtandó követelés kielégítésére való fordítása sérti a végrehajtási eljárásban részt vevő feleken kívül álló, ún. harmadik személy jogát. Az ilyen sérelem orvoslására szolgál a végrehajtási igényper vagy röviden: igényper.

Igényper elsősorban a tulajdonos indíthat a tulajdonjoga alapján. **Az igényper a tulajdonjog védelmének polgári jogi eszköze. A tulajdonjogra alapított igényperben indítványozónak tulajdonjogát kell bizonyítania**, ami a folyamatban volt perben a történeti tényállásból és a csatolt tulajdoni lap alapján egyértelműen bizonyított.

A végrehajtási igényperben a peres felek kapcsolatában azt is vizsgálni kell, hogy létrejött-e, van-e kötelelem a felek között, van-e érvényes jogcíme a végrehajtást kérőnek, ami alapján igényt támaszthat a indítványozó tulajdonossal szemben. Az eljáró bíróságok azon tényt nem értékelték megfelelően, hogy a ma fennálló tulajdoni helyzet a joghatályos állapot. A bíróságok mindössze a végrehajtási eljárás bejegyzésének jogszerűségét vizsgálták, melynek eredménye, hogy a jogerős ítélet tetelesen sérti az alábbi törvényi rendelkezéseket.

A hivatkozott ítéletek sértik Magyarország Alaptörvényének I. V. és XIII. cikkében foglaltakat, a T) cikkének 3 bekezdésében foglaltakat, valamint ezen Alaptörvénnyel összhangban a Polgári törvénykönyvben foglalt alábbi rendelkezéseket is:

Ptk. 1. § (1) Ez a törvény az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és társadalmi szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozza. Az e viszonyokat szabályozó más jogszabályokat - ha eltérően nem rendelkeznek - e törvénnyel összhangban, e törvény rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni.

2. § (1) A törvény védi a személyek vagyoni és személyhez fűződő jogait, továbbá törvényes érdekeit.

3. § (1) A törvény védi a tulajdonnak az Alkotmányban elismert valamennyi formáját.

4. § (1) A polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

(4) Ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat.

Jelen jogviszonyban, az indítványozó tulajdonjoga és az alperes végrehajtási joga ütközik egymással, azaz tulajdon jog és kötelmi jog ütközése állna fenn, már ha, az alperesnek lenne kötelmi jogosultsága a indítványozóval szemben.

Feltéve, - de meg nem engedve - amennyiben alperesnek lenne kötelmi jogosultsága, akkor is Magyarország Alaptörvényének I. V. és XIII. cikkében, a T) cikkének 3 bekezdésében és a Ptk. 1. § (1), a 2. § (1), 3. § (1), 4. § (1 és 4) bekezdéseiből származó tulajdonos tulajdonjogából fakadó abszolút joga erősebb lenne, mint az alperes kötelmi jogosultsága. A tulajdonos tulajdonjogából fakadó abszolút joga azt jelenti, hogy az indítványozó tulajdonjoga alapján tulajdonvédelme mindenkivel szemben illeti meg, még a kötelmi jog jogosultjával szemben is, kivéve, ha törvény eltérően nem rendelkezik. Az ismert tényállás alapján megállapítható, hogy kötelelem pedig nem jött létre érvényesen az indítványozó és az alperes között, így az alperesnek nincs olyan érvényes jogcíme, ami alapján követelhetné a vele jogviszonyba nem álló indítványozótól más tartozásának megfizetését. Fentiekből következik, hogy a jogerős ítélet úgy tette Adóssá az indítványozót, hogy az indítványozó semmilyen jogviszonyban nincs az alperessel, így a fentebb felhívott Alaptörvényi és jogszabályi rendelkezéseket sértő az eljáró bíróságok határozatai.

A végrehajtási igényper egyrészt egy jogi tény megállapítása iránti kereset, másrészt egy tulajdoni kereset. Jogi tény az, hogy az indítványozó nem Adósa az alperesnek, valamint az is tény, hogy az indítványozó mind

tulajdonjoga, mind birtokkal megerősített kötelmi joga erősebb jogosultság, mint az alperes végrehajtási jogosultsága.

A Pp. Nagykomentárja a következő magyarázatot adja az igényper céljáról:

„A bírósági végrehajtás során lefoglalni az adós tulajdonában levő vagyontárgyat (ingóságot, ingatlant, követelést, jogot), illetőleg az adós birtokában, őrzetében levő olyan dolgot lehet, amelyről valószínűsíthető, hogy az adós tulajdonában van. Előfordulhat azonban, hogy a végrehajtó más vagyontárgyat foglal le. Ilyenkor a foglalás, de különösen a lefoglalt vagyontárgy értékesítése és az így befolyt összegnek a végrehajtandó követelés kielégítésére való fordítása sérti a végrehajtási eljárásban részt vevő feleken kívül álló, ún. harmadik személy jogát. Az ilyen sérelem orvoslására szolgál a végrehajtási igényper vagy röviden: **igényper.**”

Az idézet részből megállapítható, hogy az **igényper célja**, - az Alaptörvényben meghatározott tulajdonhoz kapcsolódó rendelkezésekkel összhangban, - **hogy a tulajdonost különösképpen megóvja akkor is, ha a lefoglalt vagyontárgy értékesítése és az így befolyt összegnek a végrehajtandó követelés kielégítésére való fordítása sérti a végrehajtási eljárásban részt vevő feleken kívül álló, ún. harmadik személy jogát, jelen esetben az indítványozóét.**

Az indítványozó nem alanya az adós és az alperes között folyamatban lévő végrehajtási eljárásnak, így a indítványozó olyan harmadik személy, aki méltán számíthat a jogalkalmazó helyes jogértelmezésére tulajdonjogából származó jogainak megóvása végett. Mint az a jelen magyarázatból is megállapítható, két esetben részesíti védelemben az igényper az indítványozót, egyrésztől ha a végrehajtó más vagyontárgyat foglalja le, másrésztől, - ami jelen esetben is feltétlen érvényesülésre igényt tartó jogosultság - **ha a lefoglalt vagyontárgy értékesítése és az így befolyt összegnek a végrehajtandó követelés kielégítésére való fordítása sérti a végrehajtási eljárásban részt vevő feleken kívül álló, ún. harmadik személy jogát.**

Fentiekből következik, hogy a indítványozó egyrésztől tulajdonjoga alapján, másrésztől olyan harmadik személy joga alapján kérheti jogainak megóvását az alperessel szemben, akit sért a vagyontárgyának értékesítéséből befolyt összegből történő olyan követelés kielégítése, amely követelés kielégítéséért semmilyen formában nem felelős.

Indítványozói kérelem sikerének elősegítése végett hivatkozom a Legfelsőbb Bíróság BDT2011. 2440 számú eseti döntésére, melyben kifejti a Tisztelt Legfelsőbb Bíróság, hogy nem csak az ingatlan-nyilvántartási állapot vizsgálendő, hanem a tényhelyzetet is vizsgálni kell, amely alapján az ingatlan-nyilvántartási helyzettől függetlenül is van olyan jog, amely alapján szintén megilleti az indítványozót jogának megóvása végett a foglalás alóli feloldás az igényper intézményének segítségével.

„Az indítványozónak a tehermentes tulajdonjog visszaállítás bejegyzése iránti kötelmi igényével áll szemben az alperes végrehajtási jog iránti igénye. A kereseti kérelem szempontjából az a kérdés, hogy a **birtokkal megerősített kötelmi jogcím akadálya-e a végrehajtási eljárás során történő értékesítésnek, azaz erősebb-e az indítványozó „joga” az alperest megillető végrehajtási jogánál.** Ezt a kérdést törvény nem szabályozza, ezért az adott ügy körülményeit mérlegelve dönthető el az erősebb jogcím kérdése. Általános elv, ha valaki az ingatlan birtokába lép, de tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg, a törvény szerint a tulajdonoséhoz hasonló védelemben részesül. **A Ptk. 368. § (3) bekezdéséből kitűnik, hogy az ingatlan átruházására irányuló szerződés vevőjének a birtokba lépéssel erősebb lesz a „joga” (jogi helyzete), különösen, ha birtoklása hosszabb időn keresztül zavartalanul is megtestesül.** Olyan esetben, amikor az adásvételi szerződéssel kapcsolatos lényeges körülmények megvalósultak, csupán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem kerül sor valamilyen okból, a **bírói gyakorlat a végrehajtás jogánál az érvényes kötelmi jogcímet erősebbnek minősíti** (BDT 2002/6/88., BDT2002. 636., BH1963. 303.). **Megjegyzendő, hogy a birtoklással megerősített jogcím a Ptk. szerint más törvényi tényállásban is „erősebb jognak” járó törvényi védelemben részesül, az ingatlan-nyilvántartási állapot ellenére is** [Ptk. 117. § (4) bek.].

A kétféle jogcím - az indítványozó tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos kötelmi igénye és az alperes végrehajtási joga - „összemérésénél” tehát **figyelemmel kellett lenni arra a körülményre**, hogy a indítványozó és P. L. adós között létrejött adásvételi szerződés 10 évvel megelőzte az alperes javára keletkezett végrehajtási jogot. Amennyiben az érvényes ingatlan-átruházási szerződés benyújtását követően mulasztás nem történik, a földhivatalnak a felperes tulajdonjogát be kellett volna jegyeznie évekkel azt megelőzően, hogy az alperes végrehajtási joga megnyílt volna. Ezért a felperesnek az érvényes - és

teljesített - szerződés alapján a birtokkal is megerősített jogcíme érdekében olyan kötelmi joga keletkezett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, amely erősebb az alperest megillető végrehajtási jognál, miért is az ingatlan foglalás alóli feloldása a kifejtetteknél fogva indokolt.

Ezen Legfelsőbb Bírósági értelmezésből megállapítható, hogy az igényper során figyelemmel kell lenni az összes körülményre – mely jelen igényper eldöntése szempontjából lényeges körülményeket, az azokban bekövetkező változásokat nem értékelték az eljáró Bíróságok - és ha a végrehajtási jog bejegyzését megelőző és azt követő megváltozott körülményeket figyelembe vesszük, akkor megállapíthatóvá válik, hogy jelen eljárás **indítványozója a birtoklásból soha nem esett ki**, az ingatlant végig birtokában tartotta, valamint az adásvételi szerződés visszamenőleges hatállyal került megszüntetésre, ezért egyrészt tulajdonjoga, másrészt birtokkal megerősített kötelmi joga is erősebb az alperes végrehajtási jogosultságánál.

Az igényper célja a tulajdonjog védelme, ami az Alaptörvényből következően olyan alapvető jogosultság, ami feltétlen érvényesülésre tart igényt. Ezen cél elérése érdekében úgy kell vizsgálni az eset összes körülményét, hogy a törvényben megfogalmazott cél elérhetővé váljon. Jelen esetben az indítványozó tulajdonos Alaptörvényből fakadó tulajdoni védelme, csak a foglalás alóli feloldással érhető el, amely jogosultság nem mérhető össze – de minimum aránytalan - az alperes Adóssal szemben fennálló végrehajtási jogosultságával. Az indítványozó olyan független harmadik személy – az adós és hitelező jogviszonyában – aki nem Adósa az alperesnek, ezért a harmadik személy tartozásának megfizetésére fennálló végrehajtási eljárásban történő alperesi követelés kielégítése a indítványozó tulajdonából, olyan indítványozó i tulajdonjog sérelmét eredményez, ami Alaptörvény-elleneshelyzetet teremt.

III./

Kereseti kérelem

2011. CLI. 52. § f) kifejezett kérelmet a bírói döntés megsemmisítésére, illetve az Alkotmánybíróság döntésének tartalmára.

Fentiekre tekintettel, Tisztelettel kérem az Alkotmánybíróságot, hogy a Debreceni Járásbíróság 30.P.23.971/2012/9. sorszámu és az helyben hagyó Debreceni Törvényszék 1. Pf. 20.583 /2013/3. számú ítéletét **semmisítse meg**.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot a 2011. CLI. 53. § (4) bekezdésére figyelemmel, hogy az alkotmányjogi panaszban támadott döntés végrehajtását az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig felfüggesztheti szíveskedjen.

A Tisztelt Alkotmánybíróság hatáskörét az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, az indítványozó alkotmányjogi panasz benyújtására vonatkozó jogosultságát az Abtv. 27. § alapozza meg.

Az indítványozó nevének közzétételéhez, illetve az indítványban szereplő személyes adatok közzétételéhez hozzájárul.

Tájékoztatom a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette.

Debrecen, 2013. november 20.

Tisztelettel:

Képv.:

Gyulainé Giricz Erika
dr. Somlyai Róbert ügyvéd
4024 Debrecen, Miklós u. 14.
Adószám: 50236349-1-29
Bszlsz: 12052705-01384809-00100002
dr. Somlyai Róbert

