

Soproni Járásbíróság
Sopron
Klebelsberg Kuno tér 1.
9400

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV / 144 -0 / 2018
Érkezett:	2018 JAN 26.
Példány:	2
Melléklet:	2x4 + 17 db
Kezelőiroda:	Uu

72 B5

Erkeztetés módja: személyesen/közvetítővel közvetlenül / postai úton / elektronikus úton
Erkezett: 2018 JAN 22.
Az ügyirat száma: P 20.087/2013
2 Mell. megh. 4th

3

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott Dr. Mester Csaba Ügyvédi Iroda (1082 Budapest, Üllői út 46. II/17.; tel/fax: 1/303-67-39; e-mail: mestercsaba@index.hu) a [REDACTED] **indítványozó** 1.sz. alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjeként eljárva a **Kúria**, mint **felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.22.231/2016/10. számon meghozott** – a **Győri Törvényszék**, mint **másodfokú bíróság 2.Pf.20.840/2015/15. számú ítéletét** hatályon kívül helyező és a **Soproni Járásbíróság P.20.087/2013/30. számú ítéletét** helybenhagyó – **ítélete ellen** – törvényben megszabott határidőn belül – az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria Pfv.VI.22.231/2016/10. számon meghozott ítéletének Alaptörvény-ellenességét és semmisítse meg azt, mivel sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését.

Alaptörvény

„XIII. cikk

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

Alaptörvény

„XXVIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”

I. Eljárásjogi nyilatkozatok

A Kúria Pfv.VI.22.231/2016/10. számú ítéletét a panaszos jogi képviselője 2017. november 21. napján vette át posta útján, így a 2011. CLI. törvény, az Alkotmánybíróságról (a továbbiakban: **Abtv.**) 30.§ (1) bekezdésében meghatározott hatvan napon belül – hivatkozással a 1001/2013. (II.27.) AB Tü. határozatra az Alkotmánybíróság ügyrendjéről 28.§ (1) bekezdésének második mondatára – kerül megküldésre jelen alkotmányjogi panasz, mégpedig az Abtv. 53.§ (2) bekezdése alapján az ügyben első fokon eljáró Soproni Járásbíróság útján.

Abtv.

„30.§ (1) Az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül (...) lehet írásban benyújtani.”

1001/2013. (II.27.) AB Tü.

„28.§ (1) (...) A határidő elmulasztásának következményeit nem lehet alkalmazni, ha a beadványt legkésőbb a határidő utolsó napján hivatali időben benyújtották vagy ajánlott küldeményként postára adták. (...)”

Abtv.

„53.§ (1) Az (1) bekezdéstől eltérően az alkotmányjogi panasz iránti indítványt – a 26.§ (2) bekezdése szerinti eset kivételével – az ügyben első fokon eljáró bíróságnál kell az Alkotmánybírósághoz címezve benyújtani.”

A Tisztelt Alkotmánybíróság hatáskörét az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontjára, valamint az Abtv. 27.§-ára alapítom.

Alaptörvény

„24. cikk

(2) Az Alkotmánybíróság (...)

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

Abtv.

„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 érdekében 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.”

Tájékoztatom a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az indítványozó személyes adatai nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

Jelen ügyben az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát az ügy érdekében hozott döntés sérti, és az indítványozó a felülvizsgálati kérelem tárgyában a Kúria által meghozott ítélettel kimerítette jogorvoslati lehetőségeit az alábbiak szerint.

II. Tényállás

A Kúria előtt folyamatban volt felülvizsgálati eljárás, és így a jelen alkotmányjogi panasz szempontjából releváns tényállást szerint a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlant (a továbbiakban: **Ingtalan**) a tulajdonos II.r. alperestől (Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata) a felperes bérelte. 2003. január 21-én bérlőtársi megállapodást kötött a felperes az I.r. alperessel ([REDACTED] [REDACTED] amely jogviszonyt 2012. december 31. napjáig meghosszabbítottak. A felperes és a I.r. alperes közötti megállapodás alapján a felperest illette meg az Ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogosultság és az elővásárlási jog gyakorlása. A II.r. alperes, mint az Ingatlan tulajdonosa 2012. február 17. napján kelt „eladási ajánlat” elnevezésű okirattal kereste meg a bérlőtársakat, vagyis a felperest és

az I.r. alperest. Az okiratban vételárként 12.800.000,- Ft összeg szerepelt azzal, hogy a vételárat szerződéskötést követő 30 napon belül egy összegben kell megfizetni, továbbá az ajánlat 90 napig érvényes. A II.r. alperes elfogadta a felperes határidőben és az I.r. alperes határidőn túl érkezett elfogadó nyilatkozatát is. A II.r. alperes, mint tulajdonos által közölt időpontban a szerződés aláírása végett az I.r. alperes jelent meg, az adásvételi szerződést 2012. július 24-én az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára megkötötték, azonban miután a felperes tudomására jutott, hogy a szerződés aláírható, az okiratok elkészültek, utána 2012. augusztus 1. napján a felperes is aláírta az adásvételi szerződést, azonban a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította, mert az akkor már bejegyzett I.r. alperes tulajdonostársként nem tett az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Erre az 1/2 tulajdoni hányadra a II.r. alperes az I.r. alperessel között újabb adásvételi szerződést, 2013. február 6. napján.

A felperes keresetében elsődlegesen azt kérte a bíróságtól, hogy a 2012. február 17-i eladási ajánlat alapján az adásvételi szerződés közte, mint az elővásárlási jog kizárólagos gyakorlója, és a II.r. alperes között létrejött. A felperes kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését is. A felperes másodlagos kérelme annak megállapításra irányult, hogy az alperesek 2012. július 24. napján kötött adásvételi szerződése vele szemben hatálytalan, mivel a bérlőtársak közötti megállapodás ellenében (amely alapján tehát a felperes volt jogosult a szóban forgó, ajánlatot elfogadó nyilatkozat megtételére) született.

Az ügyben elsőfokon eljáró Soproni Járásbíróság, fentebb megjelölt számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása – annak lényegi összefoglaló tartalma – szerint a perbeli esetben eladási ajánlat megtételéről és annak elfogadásáról van szó. A felperes elfogadta ugyan az eladási ajánlatot, azonban ezzel a tulajdonjog bejegyzéséhez alkalmas szerződés nem jött létre. A második kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság azért nem tartotta alaposnak, mert az a bérlőtársi megállapodás, amely kizárólag a felperest jogosította nyilatkozattételre, jogszabályba ütközött, sértette a lakástörvény elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseit, ezen okból érvénytelen.

Az ügyben másodfokon eljáró Győri Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapította, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az adásvétel a felperes 2012. április 23. napján tett nyilatkozatával a felperes és a II.r. alperes tulajdonos között létrejött. Ezen okból a másodfokú bíróság kötelezte a felperest a tulajdonos ajánlatában szereplő 12.800.000,- Ft vételár 30 napon belül történő megfizetésére, és ennek megtörténte eseteire rendelkezett az I.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt, továbbá a II.r. alperes tűrésre kötelezte.

A másodfokú bíróság rögzítette, hogy azon törvényi (lakástörvényi) rendelkezés, miszerint a bérlőtársakat egyenlő arányban, egyenlő módon illeti meg az elővásárlási jog, diszpozitív, jogszabály tiltó rendelkezése hiányában nincs akadálya a bérlőtársak ettől eltérő egymás közötti megegyezésének. Vagyis az elsőfokú bíróság által jogszabályba ütközőnek minősített bérlőtársi megállapodás, miszerint a felperes volt jogosult kizárólagosan a tulajdonos „eladási ajánlatát” elfogadni, nem volt jogszabályba ütköző, vagyis érvénytelen. A másodfokú bíróság rögzítette továbbá, hogy a felperes az egész ingatlanra kapott eladási ajánlatot, és azt az egész ingatlanra vonatkozóan fogadta el, mégpedig a tulajdonos által megadott határidőben.

A jogerős ítélet ellen az I. és II.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet a Kúriához. A Kúria ítéletének rendelkező része szerint;

„A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 30. sorszámú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 2.092.800 (...) forint, a II. rendű alperesnek 812.800 (...) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria megkeresi a Soproni Járás Hivatal Főhivatali Osztályát, hogy a [REDAKTOR] helyrajzi számú üzlet ingatlanról a Győri Törvényszék (...) ítélete alapján a felperes [REDAKTOR] [REDAKTOR] (...) javára bejegyzett 1/1 tulajdonjogot törölje és az I. rendű alperes [REDAKTOR] [REDAKTOR] tulajdonjogát a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése miatt jegyezze vissza.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.”

Az indítványozó a Kúria előtt folyamatban volt felülvizsgálati eljárás befejezése után jogorvoslati lehetőséggel nem rendelkezik, a Kúria ítélete ellen további jogorvoslatnak, felülvizsgálatnak helye nincs, továbbá mivel az indítványozó, mint felperes vett részt a peres eljárásban, így közvetlen érintettsége az ügyben fennáll.

III. Alaptörvény-ellenesség

A Kúria ítéletének 9., 10., és 11. pontjában foglalta össze azon okokat, amelyek a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére vezettek.

I.

A 9. pontban foglaltakat összefoglalva a Kúria úgy foglalt állást, hogy jelen esetben nem elővásárlási jog gyakorlása történt, ezért a felperes elővásárlási jogának a gyakorlására alapított kereseti kérelmei nem vezethettek eredményre. Mivel pedig – a kúriai álláspont szerint – a másodfokú bíróság az ügyletet, ügyleteket helytelenül tekintette a bérlőtársat illető elővásárlási jog gyakorlásának, tévesen tulajdonított jelentőséget a bérlőtársak elővásárlási jog gyakorlására kötött megállapodásának is.

Álláspontom szerint azonban a perbeli esetben jogszabályon (valamint annak gyakorolhatósága kapcsán a bérlőtársak szerződéses megállapodásán) alapuló elővásárlási jogról van szó, **melyhez nem szükséges kívülről (vagyis a tulajdonos és az elővásárlásra jogosulttól, jogosultaktól eltérő személytől érkező) ajánlat.** A tulajdonos döntésén alapuló értékesítési ajánlatot kell az elővásárlási jogosultakkal közölni, annak elfogadása az elővásárlási jog szabályai szerinti értékesítést eredményez.

Nevezze ugyanis bárhogyan a bíróság azt a jogot, hogy egyrészt a lakástörvény alapján a bérlőtársak az ingatlan értékesítése esetén elsőbbséget élveznek más, harmadik személyekkel szemben, továbbá a bérlőtársak közötti megállapodás alapján csakis az egyik bérlőtárs jogosult ezen jogot gyakorolni, **ezen jog a jelen esetben létezett.** Ezen jog alapján a felperes jogosult volt nem csupán a bérlőtársat megelőzően, hanem minden más személyt megelőzően megvásárolni az ingatlant a tulajdonostól. **A tulajdonos rendelkezési jogosultsága tehát az ingatlan vonatkozásában szűkült (a lakástörvény és a bérlőtársi megállapodás alapján), mivel bár a tulajdonos dönthetett az ingatlan eladásáról, azonban amennyiben a közölt feltételekkel azt a felperes vállalta megvásárolni, akkor csakis vele jöhetett létre a tulajdonjog átszállását eredményező megállapodás. Ezen jog elnevezésétől függetlenül megillette a felperest.**

II.

A 10. pontban foglalt indokolást összefoglalva a Kúria úgy látta, hogy a II.r. alperestől, mint tulajdonostól származó 2012. február 17-i „eladási ajánlat” nem tekinthető olyan szerződési ajánlatnak, melynek elfogadásával a szerződés létrejött volna. Az ugyanis **nem tartalmazza egyértelműen a szerződés tárgyát**, vagyis konkrétan azt, hogy a tulajdonos milyen arányú tulajdonjogát kívánta értékesíteni.

Álláspontom szerint a Kúria ítélete ebben a körben teljesen megalapozatlan, mivel nem az a lényeges az adott jognyilatkozat kapcsán, hogy utólag, egy, a jogviszonyban nem résztvevő fél (így a bíróság), hogyan értelmezne egy jognyilatkozatot annak megtétele során, **hanem annak, hogy a címzett azt feltehetően hogyan értelmezte. Ebben a körben pedig a felek közötti kapcsolatot, levelezést, gyakorlatot stb. nem lehet figyelmen kívül hagyni.**

A peradatok alapján azonban megállapítható, hogy **minden érintett fél pontosan tisztában volt azzal, hogy az eladási ajánlatnak mi volt a pontos tárgya.** A felperes ugyanis a II.r. alperes tulajdonostól megszövegezése szerint is az **egész ingatlanra vonatkozóan kapta az ajánlatot**, melyre a szabott határidőben megtette az elfogadó nyilatkozatot. **Az elfogadó nyilatkozatával a felperes és a tulajdonos között ezen okból az ingatlan egésze vonatkozásában, a közölt vételáron, a további szerződéses kötelezettséggé vált rendelkezésekkel (vételár fizetési határidő, igazolás bemutatása szerződés aláírásakor a köztehermentességről) jött létre a szerződés.**

Az ajánlat írásban közölt, hatályos ajánlat volt. Az arra adott írásbeli válasszal, annak tartalmára figyelemmel az adásvétel létrejöttéhez minimális szükséges alaki és tartalmi követelményeket együttesen tartalmazta.

Az eladási ajánlatból egyértelmű az átruházást célzó akaratnyilvánítás, az elfogadó nyilatkozatból a megvételre vonatkozó akaratnyilvánítás is, feltüntetett a vételár, **az ingatlant pedig a feltüntetett adatok egyértelműen beazonosíthatóvá teszik**, mint ahogy azt is, hogy az egész ingatlanra vonatkozik az ajánlat a felperes joggyakorlásához kapcsolódóan.

III.

A Kúria 11. pontban foglalt indokolása szerint pedig az alperesek 2013. február 6-án kötött adásvételi szerződésével a Ptk. 117.§ (4) bekezdés első mondatában szabályozott többszöri eladás törvényi tényállása valósult meg. A kúriai indokolás szerint pedig ez alapján az a vevő követelheti a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ez alapján a Kúria úgy látta, hogy a korábbi szerző felperessel szemben az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésének van helye.

Ebben a körben elsődlegesen előadom, hogy **a felperes folyamatosan az ingatlan birtokában volt a szerződéskötéskor, a jogvita alatt – és van a mai napig is!** – mégpedig oly módon, hogy az I.r. alperessel között – már többször hivatkozott – megállapodása alapján a felperes volt jogosult az Ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogok gyakorlására (vagyis az I.r. alperest megelőzően volt jogosult ezen jogok gyakorlására.).

A Kúria érvelésével ellentétben a felperes a tulajdonostól származó eladási ajánlatra adott válasza alapján (vagyis, hogy azt elfogadja) megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől, mint ebben a körben másodlagos, eljárási jogi vetülettől

eltekintve a felperes tehát az Ingatlannak a tulajdonosává vált. Ehhez képest a jelen alkotmányjogi panasz vonatkozásában irrelevánsak azok a kérdések, amelyek a rendes bírósági, illetve a felülvizsgálati eljárásra tartoztak (így az elfogadó nyilatkozat II.r. alperes által történő záradékolása, a vételár megfizetésének módja, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése stb.).

Mivel azonban a Kúria alaptalanul tulajdonított perdöntő jelentőséget

ad1. annak, hogy a felperest az Ingatlan vonatkozásában megillető jog tisztán elővásárlási jognak, vagy esetlegesen az elővásárlási jog törvényi meghatározásának nem egy az egyben megfeleltethető (ámde tartalmát tekintve teljesen egyértelmű) jognak minősül;

ad2. annak, hogy bár a felek számára (és itt kifejezetten a jognyilatkozatok címzettjei számára) teljesen egyértelmű volt, hogy a jogviszonyuk, és a jognyilatkozataik tárgya az Ingatlan, annak 1/1 tulajdoni illetősége, az a kívülálló bíróság számára a jognyilatkozatokat nem egymásra is tekintettel, összefüggésükben vizsgálva nem egyértelmű;

ad3. annak, hogy a I.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, míg a felperesé nem;

a Kúria ítélete sérti a felperes Alaptörvény által védelmezett tulajdonhoz való jogát, mivel jog- és szerződésszerűen megszerzett tulajdonától (amit ráadásul a másodfokú bíróság ítéletében is megállapított jogerősen!) fosztotta meg a felperest.

Alkotmányjogi panaszomban a kifejezett körében előadtam továbbá azt is hogy a Kúria ítélete az Alaptörvény XXVIII. cikkében deklarált, tisztességes eljáráshoz való jogát is sérti az indítványozónak.

Ebben a körben előadom, hogy az Alaptörvény XXVIII. cikke, valamint a 28. cikke összekapcsolandó, vagyis ezen két alaptörvényi rendelkezés egymásra tekintettel értelmezendő.

Alaptörvény

„28. cikk

A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”

Álláspontom szerint a Kúria – és itt kifejezzen a kúriai ítélet indokolásának 10. pontjára utalok – azzal, hogy a 2012. február 17-i, az Ingatlan tulajdonosától származó értékesítési ajánlat kapcsán úgy foglalt állást, hogy az nem tartalmazza egyértelműen a szerződés tárgyát sértette a 28. cikkben foglalt – valóba deklaratív és a bíróságok számára iránymutatásul szolgáló – követelményt, **azonban ezzel egyszersmin a Kúria ítélete sérti az indítványozó, Alaptörvény XVIII. cikke által garantált tisztességes eljáráshoz való jogát.**

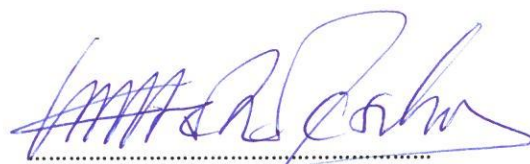
Álláspontom szerint ugyanis egyértelmű, hogy az felel meg a józan észnek, ha azt várjuk el egy-egy jognyilatkozattól, hogy az dekódolható legyen a címzettje számára. Minden ezen túlmenően megkívánt követelmény csak járulékos kérdés. Így nem vitás, hogy adott esetben egy ingatlant érintő ingatlan-nyilvántartási kérelemben valóban pontosan meg kell jelölni az ingatlan adatait (a vonatkozó törvényben meghatározottak szerint), így többek között helyrajzi számát, fekvését stb, továbbá átruházás esetén az érintett tulajdoni hányadot is. **Ezen rendelkezések azonban „csupán” az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kapcsolódó, alapvetően forgalombiztonsági előírások, és másodlagosak azon alapvető elvhez képest, hogy egy szerződés létrejöttéhez a felek egybehangzó jognyilatkozata elég. Tehát amennyiben minden érintett fél érti, és jól érti a másik fél hozzá intézett nyilatkozatát, akkor ez a perdöntő körülmény,** és nem az, hogy a rajtuk kívülállók hogyan értik, vagy értenék a

jognyilatkozatokat (ráadásul utólag). Mivel a Kúria ítélete ezen szempontokat egyáltalán nem vette figyelembe (hozzáteszem a másodfokú bíróság ebben a körben is helyes következtetéseivel szemben), ezért a Kúria által végzett jogértelmezés egyáltalán nem vette figyelembe az Alaptörvény által megkívánt értelmezési alapelvet.

Az előadottak alapján a sérelmezett kúriai ítélet alaptörvény-ellenessége megállapítható, ezért kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy indítványomat befogadni, és kifejezett kérelmemnek megfelelően a bírósági döntést megsemmisíteni szíveskedjék.

Budapest, 2018. január 19. napja

Tisztelettel,



Dr. Mester Csaba Ügyvédi Iroda

Dr. Mester Csaba
Ügyvédi Iroda
1082 Budapest, Üllői út 130. sz.

Mellékletek:

- 1.sz. alatt ügyvédi meghatalmazás
- 2.sz. alatt Soproni Járásbíróság P.20.087/2013/30. sz. ítélete
- 3.sz. alatt Győri Törvényszék 2.Pf.20.840/2015/15. sz. ítélete
- 4.sz. alatt Kúria Pfv.VI.22.231/2016/10. sz. ítélete