

Alkotmánybíróság
Dr. Bitskey Botond Főtitkár Úr
részére

Budapest, Donát utca 35-45.
1535 Budapest, Pf. 773.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: <u>IV/2901-2/2022</u>		
Érkezett: 2023 FEBR 01.		
Érkezés módja		
☒ POSTÁN	☐ @	EGYÉB:
Példány: <u>1</u>	Melléklet: <u>0</u>	Kezelőiroda: <u>ju</u>

Alulírott [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] alapterületű lakóház
tulajdonosa, és mint I.r. felperes, és [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ellen elbirtoklás
címén indított ingatlan-nyilvántartási igényperben Székesfehérvári Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2022.09.01. napján hozott 2.Pf.123/2022/7 számú ítélete ellen a Székesfehérvári Járásbíróság útján előterjesztett és az Alkotmánybíróságon a IV/2901-1/2022. ügyszám alatt folyamatban lévő alkotmányjogi panasz ügyemben a T. Főtitkár Úr 2022.12.28. napján kelt tájékoztató levelére hivatkozással az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. tv. (a továbbiakban: Abtv.) 27.§ (1) bekezdése, és (1b) bekezdése alapján az alábbi

***kiegészítéssel és hiánypótlással egységes szerkezetbe foglalt
alkotmányjogi panaszindítványt***

terjesztem elő.

I. Kérelem

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Székesfehérvári Törvényszék 2.P.123/2022/7 számú ítéletének Alaptörvény ellenességét, és azt az Abtv. 43.§-ának megfelelően az I. fokú ítéletre is kiterjedően semmisítse meg. A kérelmem indoklásaként az alábbiakat adom elő:

A) A pertörténet és a tényállás ismertetése:

A II.r. felperes [REDACTED] tulajdonostársammal egyenlő arányú tulajdonunkat képezi [REDACTED] hrsz-ú 166 m2 alapterületű lakóház, melynek tulajdonjogát a szüleinktől örököltük meg. A lakóház tulajdonjogát a nagyszüleink a Magyar Államtól vásárolták meg – juttatás címén - 1965 évben, és a tulajdonjogukat a Székesfehérvári Járásbíróság, mint telekkönyvi hatóság a 489/1965tk. számú végzésével a [REDACTED] alatti 152 m² területű felülepítményt az újonnan nyitandó 1446 számú tkv-i betétbe jegyeztette át egyenlő arányban [REDACTED] akosok javára. A szüleink tulajdoni hányadát pedig öröklés címén az 1763/1974.02.02. számú határozattal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az önálló ingatlan tulajdoni lapján a bejegyzés [REDACTED] kapta. Később ezt a helyrajzi számot (kézírással) [REDACTED] helyrajzi számra javították. A perben beszerzett e-hiteles tulajdoni lap III/1 sorszáma alatt önálló szöveges bejegyzés pedig már azt tartalmazta, hogy a felülepítmény a [REDACTED]-ú ingatlan belterületbe csatolása és telekalakítása következtében alakult ki.

1. A II.r. felperes szülei [REDACTED] a keresetlevelünkhöz F/1. szám alatti mellékletként csatolt, és az egykori Fejér Megyei Közigazgatási Hivatal által 1997.03.12. napján kelt 624/1997. számú határozat tanúsága szerint - [REDACTED] egykori ügyvéd, mint jogi képviselő útján - fellebbezést terjesztettek elő a [REDACTED] Jegyzője által hozott 1732/1996.számú határozat ellen.

A határozat szerint az I. fokon eljáró [REDACTED] 1732/1996. számú határozatával engedélyt adott [REDACTED]

[REDACTED] megosztási vázrajz szerinti telekalakítására.

A II.r. felperes szüleinek fellebbezését azonban a II. fokú hatóságként eljáró Fejér Megyei Közigazgatási Hivatal érdemi felülvizsgálat nélkül elutasította.

A határozat indokolása szerint a II. fokú eljárás során rendelkezésre álló iratanyag, és a Székesfehérvári Körzeti Földhivatallal folytatott egyeztetés után megállapításra került, hogy a fellebbezők beadványa fellebbezésnek nem minősíthető.

A földhivatali irattári kutatás során megállapítható volt, hogy az érintett felülepítmény alatti területet is magába foglaló [REDACTED] hrsz-ú részekre osztása az [REDACTED] vázrajz szerint történt. Itt még összhangban voltak az ingatlan-nyilvántartási és térképi adatok (A szóban forgó épület okán [REDACTED] ingatlanra volt földhasználati jog bejegyezve).

Ezt követően [REDACTED] számú földhivatali határozattal történő továbbosztásával alakult ki többek között a [REDACTED] földrészlet is.

A II. fokú határozat azt is megállapította, hogy a tulajdonukat képező felülepítmény a térképi és a természetbeni állapot szerint is nem a [REDACTED] sz-ú ingatlanon áll. Így a földhasználati jogunk is erről az ingatlanról került átjegyzésre a jelenlegi [REDACTED]-ú ingatlanra.

Ezt támasztja alá a csatolt E- hiteles tulajdoni lap III/1-es sorszám alatt található önálló szöveges bejegyzése is. A határozat indokolása szerint továbbá a félreértés abból adódhatott, hogy a térképi állapot - a határozathozatal időpontjában - az ingatlan-nyilvántartási adatokkal nem egyezett, azaz a tulajdoni lap aktualizálása során "elírás" történt. Ennek korrigálása az érdekelt felek földhivatal felé címzett, erre irányuló beadványa alapján történhet.

A korabeli tulajdoni lap aktualizálása során történt "elírás" azonban megfosztotta az ingatlan tulajdonosait – köztük minket is - attól, hogy a felülepítmény alatti területet érintő telekalakítás során érdemi nyilatkozatot tegyenek, illetve a tervezett megosztások ellen tiltakozhassanak.

Az egykori Fejér Megyei Közigazgatási Hivatal határozata tényként állapította meg az elírásokat, így azokból az a következtetés is levonható, hogy szándékosan zártak ki bennünket az állami tulajdon értékesítését közvetlen megelőző és az azt követő legutolsó telekalakítások elleni tiltakozásoktól. Ennek a következménye lett az is, hogy a [REDACTED] községi önkormányzat

által történt belterületbe vonás és telekalakítás során az általunk egyben használt 401 m² nagyságú területet a külterületbe csatolták át azzal a törvénysértéssel, hogy az általunk használt gazdasági épület egy része a külterületbe került.

Ennek tényét a [REDACTED] földmérő üzemmérnök által a kérésünkre 1998 októberében készített terület felmérés igazolja. Sajnos a 2015.09.09. napján kiállított hivatalos térkép másolat a külterületbe átnyúló gazdasági épület részt nem tüntette fel. A felülepítmény alatti földterületet érintő privatizációs eljárásban, illetve a felülepítményünk alatti terület eladásakor a felülepítmény tulajdonosai nem gyakorolhatták az elővásárlási jogukat.

Az állami tulajdonú föld eladásáról nem is értesítették őket. [REDACTED] zség polgármestere csak [REDACTED] ladási szándékáról, illetve fenti terület belterületbe vonásáról értesítette a lakások tulajdonosait, de a dokumentációt nem küldte meg. Anélkül, pedig a lakás tulajdonosok nem is érzékelhették a változásokat, illetve azok lényegét.

A polgármesteri levél csak azt a célt szolgálta, hogy a felülepítmény tulajdonosok fizessék meg a belterületbe vonási és megosztási költségeket a kérelmező [REDACTED] helyett. A megosztások során a kérelmezőnek és a [REDACTED] nkormányzatnak csak az lehetett a célja, hogy a felülepítmények tulajdonosai által jóhiszeműen használt földterületet a minimálisra csökkentsék. Ilyen módon fordult elő az, hogy az általunk még jelenleg is használt 1430 m² területből mindössze 956 m²-ert vontak a belterületbe, melyet később az új tulajdonos megvételre felajánlott. Mi azonban ragaszkodtunk a ténylegesen használt terület nagyságához.

2. A keresetlevelünkhöz F/2. sorszám alatt csatolt végzés tanúsága szerint a nagyszüleink felülepítményi tulajdonjogát a Székesfehérvári Járásbíróság, mint telekkönyvi hatóság az 1965.03.19. napján kelt 489/1965. tk. számú végzésével jegyezte be a [REDACTED] rület [REDACTED] t nyilvántartott felépítményre juttatás jogcímén egyenlő arányban.

A végzés tanúsága szerint a bejegyzés alapját a [REDACTED] ú telekkönyvi betétbe [REDACTED] alatt felvett és a Magyar [REDACTED] kezelésében lévő ingatlanra készített és az illetékes hatóság által jóváhagyott vázrajz képezte.

A vázrajz alapján kerültek a régi ún. cselédházak önálló építményként feltüntetésre az ingatlan nyilvántartásba. Addig a felülepítmények tulajdonjoga a föld tulajdonosát illette meg.

Ez következett az akkor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 97.§ (1) bekezdéséből.

Az önálló építményként bejegyzett lakóház tulajdonosait a telekkönyvi bejegyzéstől kezdődően a földre, a föld tulajdonosát pedig az épületre elővásárlási jog illette meg.

A fentebb hivatkozott 1980. novemberében kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint az önálló építmény tulajdonosát [REDACTED] gatlant terhelő földhasználati jog illette meg, majd később a szolgáló telek helyrajzi száma [REDACTED] rsz-ra változott.

3. A Magyar Állam a mi megkérdezésünk nélkül értékesítette a lakásunk alatti földterületet a [REDACTED] szére, akinek a tulajdonjogát vétel jogcímén 37709-2/1994.03.28.számú határozattal a 2032-es tulajdoni lapon a [REDACTED] jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A keresetlevelünkhöz F/3. szám alatt csatolva a tulajdoni lap. Ekkor az ingatlan megnevezése major volt a hozzá tartozó 6519 m² területtel.

Ezen ingatlan megvásárlása után a [REDACTED] a felülepítményi tulajdonunk alatti földterületet érintően újabb telekalakítást kezdeményezett, melyről a társaság jogi képviselője és a község polgármestere aláírásával az 1994.10.06. napján kelt, és a keresetlevelünkhöz F/4. szám alatt mellékletként csatolt levélben értesítették a II.r. felperes szüleit.

Ebből a levélből értesültek a felülepítmény tulajdonosai arról, hogy a [REDACTED]-Ft/m² vételáron értékesíteni kívánja a tulajdonát képező földterületet a lakástulajdonosok lakásához tartozó földterületet, a rendezési tervben rögzített térmértékben.

Sajnos a rendezési tervben nem azt a térmértékű földterületet határozták meg, amelyeket már a lakástulajdonosok az önálló építményként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől kezdve használtak.

1990-től kezdődően ugyanis a földterületen több alkalommal engedélyezett az I. fokú építésügyi hatóság telekalakítást, melyek szinte áttekinthetlenné tették az ingatlan-nyilvántartási, és a térképi adatok nyomon követését, illetve azok összhangját. Ezt alátámasztja a keresetlevelünkhöz F/5. szám alatti melléklet is. Az érintett felülepítmény tulajdonosokat azonban már az állam tulajdonát képező földterületek értékesítésekor is megillette volna - a törvény erejénél fogva - az elővásárlási jog.

A BH 2013.5.120.I. számú eseti döntés szerint: „Az épület a föld alkotó részének minősül, ... az épület tulajdonjoga ezért önállóan nem ruházható át....”

Ezen határozat indokolása szerint: rPtk. 113.§-ának korábban hatályos szövege, amely az állam számára lehetővé tette, hogy a földterületen álló épület tulajdonjogát önállóan átruházza oly módon, hogy a föld és az épület tulajdonjoga szétváljon 1991. június 06. napjáig volt hatályban. Az állam így 1994.03.28. napján jogszerűen nem adhatta volna el a [REDACTED]-nek főleg úgy, hogy a törvényes elővásárlási jogunkról történő lemondásunkat nem is kérték. A tulajdonos váltásról csak az érintett terület újabb értékesítése után szereztünk tudomást.

4. A keresetlevelünkhöz F/6. szám alatti mellékletként csatolt és Székesfehérváron 1995.05.10. napján létrejött adásvételi szerződéssel a [REDACTED] eladta a [REDACTED] tulajdoni lapon a [REDACTED]t nyilvántartott 6519 m² major ingatlant, és a [REDACTED] erdő ingatlant.

Ezen szerződés 6. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy:

"A vevő tudomásul veszi, hogy az 1A és 1B. alatti ingatlanokon lakóházak vannak. E lakóházakhoz a telekkönyvben jelenleg nem tartozik telek.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakóházakhoz szükséges, vagy a lakó által jóhiszeműen használt telekingatlant a kialakítást követően a lakó részére haszonszerzés nélkül önköltségi áron tovább értékesíti. (20,-Ft, illetőleg 80/Ft/m² földár, + átírási kialakítási költségek) "

Az [REDACTED] tulajdonjogát a [REDACTED]rsz-ú külterületi ingatlanra a 45.039/1995.05.10. számú határozattal jegyezték be az ingatlan nyilvántartásba.

A felülepítményi tulajdonunkat érintő, illetve a felülepítményünk alatti földterület eladásáról azonban mi hivatalosan nem értesültünk az ingatlanügyi hatóság sem kézbesítette számunkra a vevők tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot.

A [REDACTED] számú és 1995.12.08. napján kelt határozatával mégis a [REDACTED] kialakítási kérelmének helyt adva engedélyezte a telekalakítást a felülepítményi ingatlanunkat érintően, mely határozatot ellenérdekű fél hiányában a jegyző jogerőssé nyilvánította.

Mi a felmérési vázlaton szereplő területet az I.r alperesi társaság tulajdonszerzését, illetve az utolsó telekalakítást követően is változatlanul jóhiszeműen és sajátunkként használjuk. A változások, illetve a földtulajdonosok személyében bekövetkezett változások ingatlan nyilvántartási bejegyzését követően senki sem szólított fel bennünket a korábbi birtoklásunk megváltoztatására, ezért a birtoklásunkat véglegesnek tekintettük.

Amikor az I.r alperes tulajdon szerzéséről tudomást szereztünk levélben kerestük meg őt a jóhiszeműen használt földterületnek megfelelő terület kialakítása és a részünkre történő értékesítése érdekében. A jogi képviselők által írt leveleket azonban az I.r alperesi társaság válasz nélkül hagyta. Később a kötelezettség vállalásukat vételi jog biztosításának értelmeztük és a vételi jog gyakorlásaként is megkíséreltük az általunk birtokolt földterület tulajdoni jogának megszerzését, de az I. fokú ingatlanügyi hatóság a kérelmünket érdemi vizsgálat nélkül elutasította, a fellebbezésünk elbírálásaként pedig a II.fokú ingatlan nyilvántartási hatóság az I.fokú végzést helyben hagyta.

Arról nem volt tudomásunk, hogy az I.r. alperesi társaság a megvásárolt ingatlanok külterületbe csatolt részét néhány héttel később a [REDACTED] be apportálta. Ennek tényét a korabeli tulajdoni lapokon nyomon követni sem tudtuk.

6. Előadjuk azt is, hogy az I.r. felperes a tulajdonostársaival együtt már az alperesi társaság jogelődje - a [REDACTED] számú határozattal történő bejegyzése előtt is - használta a lakóházhoz tartozó bekerített - kerítéssel ellátott - telekrészt. Ez a kerítés jelenleg is fennáll.

A kerítéssel körülhatárolt földterület használata a keresetlevelünkhöz F/5. szám alatt csatolt melléklet tanúsága szerint a megszűnt [REDACTED] hrsz-ú ingatlanból az 51442/1991. számú földhivatali határozattal történő továbbosztással alakult ki. A felülepítmény tulajdonosai a kerítés által körülhatárolt területet így a 1991-es telekalakítás óta sajátjukként használják.

Az ezt követő telekalakítások, illetve tulajdonszerzők az általuk kezdeményezett telekalakítások, és a belterületbe vonás során létrejött állapottal nem módosították a mi tényleges földhasználatunkat.

7. Tekintettel arra, hogy az I.r alperesi társaság a [REDACTED] el 1995.05.10. napján kötött adásvételi szerződésében vállalt kötelezettségének nem tett eleget, ezért a II.r felperes jogelődjei megbízást adtak [REDACTED] egykori ügyvéd úrnak a ténylegesen használt földterület tulajdonjogának átruházásához szükséges intézkedések megtételére.

Az ügyvéd úr az 1998.12.29. napján kelt 21/3104 számú levelével kereste meg, illetve szólította fel az I.r alperesi társaságot - a kötelezettségvállaló nyilatkozatukra hivatkozással - az adásvételi szerződés létrehozására. Ezt a levelet F/9. szám alatt csatoltuk a keresetlevelünkhöz.

Az ügyvéd úr azonban az I.r. felpereshez 1999.03.10. napján írt levelében azt közölte, hogy az alperesi társaság - az 1998.12.29. napján kelt megkeresésére - nem válaszolt.

Az ügyvéd úr azt is közölte, hogy az alperesi társaság hallgatása miatt lehetőségünk van az adásvételi szerződés létrehozása iránti kereset előterjesztésére. Ezt a levelet F/10. szám alatt csatoltuk a keresetlevelünkhöz.

Az I.r alperesi társaság időközben újabb telekalakítási kérelmet terjesztett elő, mert a [REDACTED] e az előző telekalakítást akként engedélyezte a - belterületbe vonással egyidőben -, hogy a [REDACTED] ingatlanak nem volt közötti csatlakozása, ezért a közút csatlakozás a 34665/1998/1997.06.27. napján kelt határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt alátámasztja az ingatlanról lekért E-hiteles tulajdoni lap teljes másolata is.

8. A fentebb ismertetett telekalakításokkal kapcsolatosan összegzésként az állapítható meg, hogy az állami tulajdon értékesítése (privatizálása) során az érintett területen található felülepítmények tulajdonosainak több évtizede kialakult földterület használati jogát teljesen figyelmen kívül hagyták. A lakásokhoz tartozó - ténylegesen használt - földterületet ugyanis egyben értékesítették a [REDACTED] k. A lakástulajdonosok által ténylegesen használt - kerítéssel ellátott - földrészleteket a telekalakítás során nem helyezték önálló helyrajzi szám alá. Az érintett földterületek újra osztása során a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] akkori polgármesterével arra törekedett, hogy a több évtizedes használati viszonyokat a minimálisra csökkentsék, így az önkormányzat rendezési tervére hivatkozással a lakásokhoz tartozó földterületet az 1/3-ára csökkentették. A telekalakítás során pedig az I. fokú ingatlanügyi hatóság nem vizsgálta a felülepítményi tulajdonosok elővásárlási jogának biztosítását. Ezt jól példázza a [REDACTED] és az I.r. alperesi társaság között 1995.05.10. napján létrejött és fentebb hivatkozott adásvételi szerződés is.

A felülepítményünk alatti ingatlanok területe azonban csak az ingatlan nyilvántartásban került átvezetésre a valóságban ugyanis mi ténylegesen a külterületbe csatolt ingatlan résszel együtt a felülepítményi tulajdonjogunk mellett jóhiszeműen a több évtizede kialakult kerítéssel körbezártan használjuk a sajátunkként. Az elbirtoklási idő kezdetét azonban 1995.05.10. napjától nem számíthatjuk, mert az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése után is telekalakítást hajtottak végre. Emiatt az elbirtoklási időnk kezdetét az utolsó telekalakítást követően 1999.03.29. napjától számítjuk.

Az általunk ténylegesen használt földterületet a csatolt felmérési vázlatok igazolják.

Előadjuk azt is, hogy a [REDACTED] ött 1995.05.10. napján kelt adásvételi szerződésben a [REDACTED] z alatti 6519 m² térmértékű major ingatlan, valamint a [REDACTED] alatt nyilvántartott 4908 m² erdő ingatlan képezte az adásvétel tárgyát. A tulajdonunkat képező lakóházasingatlan pedig [REDACTED] rsz alatt volt nyilvántartva, mely tulajdon lapra került feljegyzésre az, hogy illeti a [REDACTED] ingatlant terhelő földhasználati jog. A major ingatlan pedig a [REDACTED] h²-rel volt nyilvántartva. Ez a tulajdoni lap, a rajta lévő bélyegzővel ellátott feljegyzés szerint 1999.03.29. napján került megszüntetésre.

9. A [REDACTED] nyilvántartott 4908 m² térmértékű, 2,21 Ak. erdő művelési ágú ingatlan teljes tulajdoni lap másolata szerint a II.r alperes az ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén szerezte meg az édesapjától, néhai [REDACTED] [REDACTED], az [REDACTED] peres özvegyi jogával terhelten. A bejegyzés a 36856/2000.03.08 számú határozattal történt meg. Néhai [REDACTED] pedig az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerezte meg a 43665/1997/1996.05.24. számú határozattal. Ezzel a határozattal törölték a [REDACTED] tulajdonjogát.

A felülepítményi ingatlanunkat és az általunk jóhiszeműen használt földterület egy részét a belterületbe vonás során helyezték a [REDACTED] 56 m² térmértékkel. A belterületi határvonalat a [REDACTED] bgi határvonalával egyezően határozták meg, úgy hogy a belterületi határvonal keresztezi a [REDACTED] ingatlanon található gazdasági épületet. A gazdasági épület egy része ugyanis a [REDACTED] erdő ingatlan területén fekszik. Ez a telekalakítás és a belterületi határvonal kijelölése jogszabályt sértett, mert a gazdasági épület akadályát képezte a jogi határvonal meghatározásának.

A belterületbe vonást [REDACTED] jegyzője mint I. fokú építésügyi hatóság a [REDACTED] számú határozatával engedélyezte. Ezen határozat szerint a [REDACTED] s hrsz-u ingatlan a [REDACTED] leti ingatlan területéből alakult ki. Ezen határozatot a keresetlevelünkhöz F/11. szám alatt csatoltuk.

10. Tekintettel arra, hogy a legutóbbi telekalakítás során sem biztosították részünkre a külterületbe csatolt ingatlan részünk megközelítését, a [REDACTED] földmérő mérnök ([REDACTED]) a felkérésünkre változási vázrajz tervezetet készített 2020.08.10. napján a [REDACTED] ingatlan telekhatár rendezésére, mely dokumentumokat a szakhatósági hozzájárulás beszerzése érdekében két példányban a [REDACTED] kormányzat jegyzőjének megküldtünk. Terveztük a külterületbe csatolt 401 m² terület önálló ingatlanként való kialakítását, de a [REDACTED] kormányzat jegyzője az erre készült dokumentumokban elírást észlelt a helyszínrajz és a térképvázlat között, így a külterületi ingatlan kialakításához nem járult hozzá. Az erről szóló dokumentációt és az önkormányzat jegyzőjének határozatát F/12. szám alatt csatoltuk a keresetlevelünkhöz.

A külterületi [REDACTED] ingatlanba beolvasztott 401 m² térmértékű ingatlanrészt az egész területhez viszonyított 401/4908-ad arányban elbirtokoltuk, mert mi ezen földrészletet már a telekalakítások előtt is használtuk.

Az elbirtoklásunk 2014.03.29. napján következett be. Az elbirtokolt terület földrajzi határvonalát a több évtizede megépült kerítés nyomvonala képezi.

A változási vázrajzokat az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztályánál előterjesztettük a telekhatár rendezés engedélyezése érdekében.

Az engedélyezési hatóság azonban a kérelmünk visszavonását javasolta azzal, hogy a telekhatár rendezésnek akadálya nincs, de az engedélyezés ügyében a T. Bíróság megkeresésére fog nyilatkozni.

Az általunk ténylegesen használt [REDACTED] ingatlan 401/4908-ad ingatlanrész elbirtoklásához beszereztük az előírt hatósági bizonyítványt, melyet a keresetlevelünkhöz F/13. szám alatt csatoltuk. A hatósági bizonyítvány igazolja a földszerzési képességünkre vonatkozó feltételeket, valamint az elbirtoklás feltételeinek fennállását, így az elbirtoklás címén történő tulajdonszerzésünknek akadálya nincs.

11. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. tv. 1.§-a kimondja, hogy:

"1. § Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit a hatálybalépését követően

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megtett jognyilatkozatokra

kell alkalmazni."

Tekintettel arra, hogy az elbirtoklásunk 1999.03.29. napjától kezdődött, így az elbirtoklási idő 2014.02.28.-án telt el. Az elbirtoklásunkra így a rPtk. szabályait kell alkalmazni. (Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv.)

A "régi Ptk.121. § (1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolog sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

(4) Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg."

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló (továbbiakban:Fftv) 2013. évi CXXII. tv. 33.§ (1) és (4) bekezdésére alapítjuk.

A hivatkozott jogszabályok szerint:

"a földforgalmi tv. 33. § (1) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.

(4) Ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképesége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki."

13. Az állandó bírói gyakorlat szerint az ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás útján való megszerzése esetén az elbirtokló ipso iure megszerzi a tulajdonjogot, azonban ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lesz. Ahhoz hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék az szükséges, hogy a tulajdonjogát igazolni tudja.

Ezt a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a földhivatal csak okirat alapján tudja elbírálni. Ilyen okirat lehet például az elbirtoklásra vonatkozó megállapodás.

Amennyiben a dolog eredeti tulajdonosa a bejegyzéshez nem járul hozzá, úgy az elbirtokló személy(ek) peres úton, ingatlan-nyilvántartási igényperben bizonyíthatja az elbirtoklást, és a bírósági határozat alapján van lehetőség az elbirtoklás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. (BH.238/1987.)

Elbirtoklás dologi hatályú tulajdonszerzési jogcím, ezért az így megszerzett ingatlanról a tulajdonos érvényesen rendelkezhet anélkül, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntetné, tulajdonosi jogokat csak azzal szemben nem gyakorolhat, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot. (BH.110/1979.)

14. Az általunk becsatolt okirati bizonyítékokból mi az alábbi következtetéseket vontuk le.

Az elbirtokláshoz a rPtk. négy feltételt határoz meg:

- Az elbirtokláshoz szükséges az, hogy az elbirtokló a dolog sajátjaként kezelje. Ez egy szubjektív elem az elbirtoklásban, míg az elbirtoklás többi feltétele objektív körülmény.

Az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, nevezetesen, hogy a birtoklását sajátjának tekintette-e.

A sajátként birtoklás ebben a körben azt jelenti, hogy az elbirtokló a dologgal kapcsolatban úgy ítélje meg, hogy az az ő tulajdonát képezi, de legalább is a dolog birtoklása nem függ mások jogaitól, a birtoklása végleges.

Elegendő tehát annyi is, hogy véglegesnek tekintse a birtoklását, és ezt objektív módon ki is fejezze. (BH.62/1979., BDT.889/2003.)

Ezt a külvilág felé is kifejezésre kell juttatni, pl. a tulajdonjoghoz fűződő terhek megfizetésével, a tulajdonos jogkörébe tartozó nyilatkozatok megtételével stb.

- Az elbirtoklás második feltétele a birtoklás folyamatossága, vagyis szakadatlanága. Ez nem feltétlenül jelenti azt, hogy az elbirtoklónak fizikai uralma alatt kell tartania a dolgot az elbirtoklási idő végéig.

Mi azonban már ténylegesen a lakásunk önálló építményként történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől használjuk a bekerített területet, amely lényegesen nagyobb alapterületet foglal magába, mint a 34665/1998/1997.06.27. számú határozattal bejegyzett telekalakítás területe.

Az önálló építményként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a szüleink, illetve az I.r. felperes nevére az 1761/1974.02.02. számú határozattal történt meg.

- Az elbirtoklás harmadik feltétele, hogy a birtokos a dolgot birtokolja, erre vonatkozóan a szakadatlansághoz kapcsolódóan leírtak irányadóak. Elbirtoklással való tulajdonszerzésre alapított igény elbírálásánál az elbirtoklási idő leteltekor fennálló tényleges birtokviszonyokat kell alapul venni. (BH.312/1992.)

- A negyedik feltétel az elbirtoklási idő letelte, amely az ingatlan esetében 15 év.

A Ff tv. hatálya alá tartozó mező- és erdőgazdasági ingatlanok esetében a fentieken felül az elbirtokláshoz - a kereset benyújtását megelőzően - a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolásának beszerzését írja elő arról, hogy az elbirtokló tulajdonszerzéséhez a törvény szerinti feltételek fennállnak-e. A tulajdon szerzésnek nincs-e akadálya.

A csatolt keresetlevelünkben – a mellékletekkel együtt – részletesen kifejtettük, és indokoltuk az Állami ingatlan első eladásakor megvalósult jogszabálysértéseket, és az azt követő telekalakítások sorozatát, mellyel megakadályozták azt, hogy a volt cselédházak tulajdonosai a háború előtt biztosított udvar, és kert részletek tulajdonjogát megszerezhessék a privatizáció során.

Részletesen indokoltuk azt is, hogy a telekalakítások után miért tekinthettük véglegesnek a birtoklásunkat.

Álláspontunk szerint ezzel alperesek is tisztában voltak, hiszen a [REDACTED] el kötött adásvételi szerződésükben (1995.05.10. napján) kötelezettséget is vállaltak a felülepítmény tulajdonosok által ténylegesen és jóhiszeműen használt területek továbbértékesítésére haszonszerzés nélkül. Ezen kötelezettség vállalásuknak azonban alperesek felhívás ellenére sem tettek eleget.

Tény az is, hogy jogi képviselőt bízunk meg az általunk használt ingatlan részek tulajdonjogának rendezésére.

Álláspontunk szerint alperesek a birtoklásunk időtartama alatt ilyen tulajdonosi intézkedéseket nem tettek, az intézkedésük nem minősülnek ilyen tényeknek. A külterületi ingatlan rész tulajdonjogát érintő tulajdonos változások a Ptk. 112. §-a szerinti rendelkezési jogkörén kívül estek és nem vezettek az elbirtoklás megszakadásához. Az öröklés jogcímén az örökhagyó halálával az örökösök ipso iure ingatlan-nyilvántartáson kívül szereznek tulajdonjogot (Ptk. 598 §, 116 § (1) bekezdés), öröklés esetén a bejegyzés deklaratív és nem konstitutív hatályú.

A külterületi ingatlan vonatkozásába az időközben bekövetkezett tulajdonos változásokról, mi csak utólagosan az elbirtoklási idő letelte után szereztünk tudomást.

2000.03.08. napján bekövetkezett elhalálozásáról ugyan tudomást szereztünk, de arról nem volt tudomásunk, hogy az I.r alperesi társaság a külterületi ingatlan tulajdonjogát átruházta 1995. évben, majd 1996.05.24. napján a saját nevére azt visszavásárolta.

Álláspontunk szerint mind ez az elbirtoklás Ptk. 123. §-ban foglaltak szerint elbirtoklási idő nyugvására alapot adó körülményként nem értékelhető. Az örökhagyó elhalálozását követően 1 év állt az alperesek rendelkezésére ahhoz, hogy tulajdonosi jogaik gyakorlása érdekében fellépjenek és ezzel az elbirtoklást megszakítsák. Ilyen fellépésre azonban mindezidáig sem került sor. Mi azonban az elbirtoklási idő lejártával ingatlan-nyilvántartáson kívül ex lege a tulajdon jogot megszereztük.

15. Ilyen előzmények és tényállás alapján terjesztettük elő a kereseti kérelmünket a Székesfehérvári Járásbíróságnál, de az alperesek a keresetlevelünk kézhezvétele után érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, így az I. fokú bíróság a 14.P.21.155/2021/9 szám alatt bírósági meghagyást bocsátott ki ellenük. A bírósági meghagyás ellen alperesek a képviselőjében – ügyvéd útján ellentmondást és azzal egyidőben érdemi ellenkérelmet terjesztettek elő 2021.12.06. napján.

Az I. fokú bíróság az alperesek érdemi védekezését, illetve ellenkérelmét – sem a beérkezése után, sem pedig a perfelvételi tárgyaláson – nem vizsgálta abból a szempontból, hogy az a Pp.199.§ (2) – (3) bekezdéseiben foglalt követelményeknek megfelel-e.

A Pp.199.§ (2) bekezdés b) pontja szerint ugyanis:

„(2)* Az ellenkérelem érdemi részében - ha azzal a fél a perben védekezni kíván - fel kell tüntetni:
a) alaki védekezés esetén
aa) az eljárás megszüntetésére alapot adó okot és az azt megalapozó tényeket,
ab) a tényeket alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat az e törvényben meghatározott módon,
b) érdemi védekezés esetén
ba) a beszámítás kivételével az anyagi jogi kifogást a jogalap megjelölése útján,
bb) a keresetlevél érdemi részében előadottakra vonatkozó vitató és cáfoló nyilatkozatokat,
bc) a védekezést - ideértve az anyagi jogi kifogást is - megalapozó tényeket és az azokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, illetve bizonyítási indítványokat az e törvényben meghatározott módon.”

Álláspontunk szerint ugyanis az alperesek érdemi védekezése nem tartalmazza a keresetlevelünk érdemi részében előadottakra vonatkozó konkrét vitató és cáfoló nyilatkozatokat, a védekezésüket megalapozó tényeket, és az azokat alátámasztó, rendelkezésre álló bizonyítékokat.

Az érdemi ellenkérelem nem jelöli meg, hogy ki kivel, mikor állapodott meg a tulajdonosok tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a szívésségi használatban.

A sajátunkként történő használatot az elbirtoklási idő kezdetétől a 15 év leteltéig nem zárja ki az, hogy mi tudomással bírtunk arról, hogy az másnak a tulajdonát képezi.

Az alperesek a tényállításaink cáfolatára nem jelöltek meg az elbirtoklási idő alatt olyan tényeket, mely igazolta volna a tulajdonosi jogosítványaik gyakorlását a bekerített terület rész használatával kapcsolatosan.

Az alperesek érdemi ellenkérelmére mi a 2021.12.28. napján kelt válasz iratunkban részletesen cáfoltuk az alperesek védekezésében tett azon állításait, hogy a kérdéses ingatlant mi szívésségből használjuk, valamint azt, hogy az elbirtoklásunk 1999-ben esetleg a 2000-es évek közepén megszakadt. Okszerű magyarázatot adtunk arra is, hogy alperesek állításai miért nem felelnek meg a valóságnak.

Az elbirtoklással összefüggésben mi már a keresetlevelünkben is részletes tényállást adtunk, melyben kitértünk arra is, hogy alperesek a [REDACTED] eladóval 1995.05.10. napján kötött adásvételi szerződésükkel a megvásárolt földingatlanon álló lakóházunk alapján bennünket törvényesen megillető elővásárlási jogunkat megsértették és a tulajdonjoguk ingatlan nyilvántartási bejegyzése után sem vették fel velünk a kapcsolatot annak ellenére sem, hogy az általuk megvásárolt területen kerítéssel elhatárolt földrészletet már a jogelődök is használták a felülpítményi tulajdonjoguk telekkönyvi bejegyzésétől kezdve.

Az Államtól azonban 1990. év előtt elbirtokolni nem lehetett, mert a Ptk. kizárta ezt.

Az elbirtoklási idő kezdetére tekintettel az elbirtoklásunkra a régi Ptk.121.§ (1) és (4) bekezdését, valamint az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló (a továbbiakban: Fftv.) 2013. évi CXXII. tv. 33.§ (1) és (4) bekezdését jelöltük meg jogalapként. Hivatkoztunk továbbá a BH.2011.I.07. eseti döntésre, és a BH.1992.V.12. eseti döntésre is.

16. Az I. fokú bíróság az első perfelvételi tárgyaláson engem, mint I.r. felperest hallgatott meg személyesen, de idő hiányában sem a II.r. felperest, sem pedig a II.r. alperest – aki egyben az I.r. alperes törvényes képviselője – meghallgatni nem tudta. A III.r. alperes az első tárgyaláson személyesen nem volt jelen, így őt a következő tárgyalásra a bíróság személyes megjelenés kötelezettségével idézte.

A folytatólagos perfelvételi tárgyaláson személyesen észrevételeket tettem, mert álláspontom szerint a jegyzőkönyvben a lényeges kérdésekre adott nyilatkozataim félreérthető módon kerültek rögzítésre. Az I. fokú bíróság azon kérdésére ugyanis, hogy *„mikor határozták el a jogelődök, hogy egy bizonyos idő után már megkezdték a kérdéses területek elbirtoklását”* nehéz is lett volna jó választ adni, ugyanis az elbirtoklási idő megkezdését tények támasztják alá, nem pedig a jogelődök elhatározása.

A II.r. alperes személyes meghallgatásán lényegében az ellenkérelemben kifejtett álláspontot ismételte meg, melyek nagy része a valóságnak nem felelt meg. A III.r. alperes pedig kérdésre azt adta elő, hogy ő ingyenesen akarta átruházni ránk a bekerített és általunk használt földterületet.

A tárgyalás elején az alperesek jogi képviselője bejelentette, hogy a tárgyaláson nem tud végig jelen lenni, mert 15 órákor másik tárgyaláson kell megjelennie. Erre tekintettel gyorsabb ütemben folyt a tárgyalás úgy, hogy a tárgyalás végéig az alperesi jogi képviselő jelen tudjon lenni.

A bíróság így a III.r. alperes személyes meghallgatása után megkérdezte a jelenlévőket, hogy kívánnak-e mást előadni, mert a perfelvételi tárgyalást befejezettnek tekintti és a tárgyalást berekeszti és ítéletet kíván hozni.

Az I. fokú bíróság mellőzte a bizonyítási eljárás lefolytatását és a felajánlott tanúk meghallgatását. Az I. fokú bíróság a keresetünket elutasította és kötelezett bennünket egyetemlegesen az alperesek 24.867,-Ft összegű perköltségének megfizetésére.

Az ítélet indokolásában az elutasító döntéséhez igazodva rögzítette a tényállást. Ennek keretében az indokolás 2. pontjában azt rögzítette miszerint: „a mezőgazdasági termelésbe vont területen az itt dolgozó emberek számára a gróf a 20. század elején cselédházakat épített, a beköltöző bér munkások a hosszú parasztházak közvetlen környezetét körbe kerítették, a földtulajdonos gróf **tudtával és beleegyezésével.**”

Álláspontunk szerint az idézett megállapítás arra utal, hogy mintha a gróf szívességi használatot engedélyezett volna a bekerített földterületre, mi pedig a jogelődjeink és az egykori szomszédjaink elmondásából arra következtettünk, hogy a gróf biztosította az egyes lakásokhoz tartozó földterületet és a beköltöző bér munkások a gróf által biztosított területet jelölték meg kerítéssel.

Az indokolás 12. pontjában továbbá azt rögzítette az I. fokú bíróság, hogy „az összesen 1439 m² földterületet a rendszerváltás után a Magyar Állam (az első telekalakításokat követően) 1994-ben egy [REDAKTOR] székhelyű cégnek adta el azzal, hogy a vevő gazdálkodó szervezet majd megállapodik az egykori cselédházak tulajdonosaival a házakhoz tartozó udvarrészek kialakítása és megvásárlása tárgyában.”

Álláspontunk szerint az indokolás 3. pontjától kezdve olyan tényeket rögzített a bíróság, melyeket a perben keletkezett iratok nem támasztanak alá. Ezzel azt a látszatot kelti, mintha az alperesek védekezésének alapjául szolgáló szívességi használatot már [REDAKTOR] engedélyezte volna, és annak az uradalom államosítása után is kötelező ereje lett volna.

A szívességi földhasználat az állami tulajdon értékesítése után sem került szóba az új tulajdonosok részéről.

Ennek a következtetésnek azonban ellentmond az a körülmény, hogy az állam egyben értékesítette a földterületeket előbb a [REDAKTOR] is lényegesen nagyobb földterületet ruházott át az I.r. alperes részére, mint azok a területek, amelyeket a cselédlakások tulajdonosai használtak.

Az [REDAKTOR] de már a jogelődjének számító [REDAKTOR] vásárlásakor is fennállott az épület tulajdonosainak elővásárlási joga a házak alatti és körülötte lévő földterületekre. Mi már a keresetlevelünkben meghivatkoztuk azt az időpontot, amikor már az államnak is megszűnt az a joga, hogy a földterületet a felülepítmény nélkül is értékesíthesse. Iratellenesnek tartjuk ezért az I. fokú ítélet ténymegállapításait, mert az nem terjed ki a felülepítmény tulajdonosait megillető elővásárlási jog mikénti biztosítására, illetve kijátszására és arra sem, hogy az állam értékesítése után a felülepítmények tulajdonosait bevonták-e a telekalakításokba.

Tény ugyanis az, hogy az egykori cselédlakásokhoz a tulajdonos a kerítéssel határolt földre földhasználatot biztosított. A kerítéssel lehatárolt fölrészletek korábban a bérlemények részét képezték.

Ez a helyzet az államosítás után sem változott, mert a bekerített területek használatát az állam is biztosította, de a lakások értékesítésekor hatályos jogszabályok nem tették lehetővé a bérleményekhez tartozó földek értékesítését.

Az 1970-es évek közepétől az Állam a tulajdonát képező földterületekre csak az ún. tartós földhasználatot biztosított. A tartós földhasználat intézménye azonban már 1990. előtt megszűnt. Az állami földek első alkalommal történő értékesítése előtt azonban az állam elmulasztotta a cselédlakásokhoz biztosított földterületek megosztással történő leválasztását az értékesíteni kívánt földterületekről.

Tény az is, hogy 1991. júniusától már megszűnt az Államnak az a joga, hogy a cselédlakások alatti területet a rajta lévő felülepítmény tulajdonjogának átruházása nélkül is értékesítse.

A földterület első alkalommal történő értékesítésekor egyszerűbbnek látta az Állam az épületek alatti földterületek megosztás nélkül történő eladását, így a [REDACTED] észére egybefüggően értékesítette a major területét.

Ezzel azonban kijátszották a felülepítményi tulajdonosokat megillető törvényes elővásárlási jogot az épületek alatti és a bekerített földekre. Ez történt akkor is, amikor a [REDACTED] 1995.05.10. napján az I.r. alperesi társaságnak eladta a régi majorhoz tartozó földeket.

Ezt a tényt egymagában alátámasztja az, hogy az elbirtoklás tárgyát képező földterület megosztására (kialakítására) a mai napig sem került sor.

Megjegyezzük azt is, hogy a két társaság között létrejött adásvételi szerződés 6., pontjában valótlanul állították azt a szerződő felek, hogy a lakásokhoz nem tartoznak földek, mert a kerítéssel elhatárolt területeket a felülepítmény tulajdonosok (ezek között mi is) jelenleg is használják.

Mi pedig okiratokkal bizonyítottuk azt, hogy a telekalakítás nem a mi érdekünket szolgálta az I.r. alperes pedig a vásárlását előttünk el is titkolta, melyből önmagában is az a következtetés vonható le, hogy az irányunkba a tulajdonosi jogainak gyakorlását elmulasztotta. Az elbirtoklási idő kezdetét nem a jogelődeink elhatározása idézte elő, hanem az a tény, hogy a mindenkori új tulajdonos nem élt a tulajdonosi jogosítványainak gyakorlásával az utolsó telekalakítási eljárás után sem. Ezért alakult ki az utolsó telekalakítás után a jogelődeink és a mi azon szubjektív érzésünk, hogy a bekerített területeket sajátunkként használjuk.

Álláspontunk szerint az egyoldalúan és hiányosan feltárt (beállított) tényállás alapján és bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül az eljáró bíróság sem hozhatott megalapozott ítéletet.

Az I. fokú ítélet elleni fellebbezésünkben részletesen indokoltuk az ítélettel kapcsolatos aggályainkat.

17. A Székesfehérvári Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2022.09.01. napján kelt most támadott ítéletével az I. fokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az ítélete indokolásában összefoglalva utalt a fellebbezésünkben felhozott indokokra, de azokat alaptalannak tartotta. Azt rögzítette, hogy az I. fokú bíróság az érdemi tényállást a beszerzett bizonyítékok okszerű és helyes mérlegelésével állapította meg, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

Álláspontunk szerint azonban a perben okirati bizonyítékokat csak mi csatoltunk be, az alperesek pedig csak szóban és az érdemi ellenkérelmükben vitatták a kifejtett álláspontunk egy részét, de okirati bizonyítékokra egyáltalán nem hivatkoztak, az állításaikat pedig semmivel nem bizonyították. Arra sem tudtak bizonyítékot megjelölni, hogy mikor és milyen okirattal biztosították részünkre a több évtizede használt, illetve bekerített földrésztelkek szívésségi használatát.

A II. fokú bíróság álláspontja szerint a 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41.§-a szerint, ha e a törvény eltérően nem rendelkezik, akkor a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogviszonnyal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Erre figyelemmel az általunk állított keresetszempontjából elbírálandó jogi tény az I. fokú bíróság hivatkozásával szemben a Ptk. időbeli hatálya alá tartozik: ennek azonban azért nincs érdemi jelentősége, mivel mind a Ptk. 5:44.§ (1) bekezdése, mind pedig a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi. IV. törvény 121.§ (1) bekezdése ugyan olyan tartalommal rendelkezik az elbirtoklásról.

A II. fokú ítélet indokolásának 17.-19. pontjaiban azt rögzítette, hogy:

„[17] A töretlen bírói gyakorlat értelmében a dolgot sajátjaként az birtokolja, aki azt véglegesnek tekinti és annak tudatában teszi, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy az másé, de arra számíthat, hogy azt tőle nem követelik vissza, a birtoklását véglegesnek tekinti. A birtoklás sajátjakénti megítélése vonatkozásában tehát annak nincs jelentősége, hogy a birtokos abban a tudatban birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy a másé, ugyanis az a magatartás is vezethet elbirtokláshoz, ha a birtokos tisztában van azzal, hogy a dolog nem az övé. A birtoklás véglegessége tudatának döntő jelentősége van, amit az objektív külső megnyilvánulások, másrészt a birtoklónak az a szubjektív tudata fejez ki, hogy a birtoklását a dolog tulajdonosa, vagy más arra jogosult személy nem szakíthatja meg.

[18] A felek között nem volt vitatott, hogy a felperesek jogelődjei 1998. évig szerződéskötéses tárgyalásokat folytattak az alperesekkel a tárgyi ingatlanok megvásárlása vonatkozásában. Az I. r. felperes személyes előadása alapján az is megállapítható, hogy 2015. évben megkereste az alpereseket a földrészletek sorsának végleges rendezése érdekében, míg a felperesek 2017. évben arra hivatkoztak, hogy kikötött vételi joguk áll fenn a földterületekre: a vételi jogot egyoldalú nyilatkozattal gyakorolták és az általuk megállapított 143.400 Ft-os vételárát 2018. január 23. napján átutalták az I. r. alperes részére. Ez az összeg azonos az 1996. december 12. napján az I. r. felperes és édesapja által aláírt, de létre nem jött adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott vételárral. A földhivatal azonban elutasította a bejegyzési kérelmüket, az I. r. alperes pedig visszautalta a felperesek által megállapított vételárát.

[19] Az elsőfokú bíróság helytálló következtetést vont le arra nézve, hogy 1999-től 2014. évig ugyan a felek között szerződéskötési tárgyalások nem voltak a tulajdonjog átszármaztatása érdekében, elvileg a felperesek birtoklása háborítatlan volt, az alperesek ugyanis nem bizonyították az elbirtoklás megszakadására vonatkozó állításukat. A felperesek azonban a birtoklásukat nem tekinthették véglegesnek, ugyanis ez esetben az I. r. felperes nem kereste volna meg 2015. évben a III. r. alperest a földrészlet sorsának rendezése iránti igényével, illetőleg 2017. évben a vételi jogot sem kívánták volna gyakorolni. Amennyiben ugyanis a felperesek sajátjakénti, véglegesség szándékával történő birtoklása megvalósult volna, úgy az általuk hivatkozott 1999-től 2014-ig tartó elbirtoklási idő eltelte után egyáltalán nem keresték volna az alpereseket a tulajdonjog megszerzésének igényével, illetőleg nem fordultak volna 2017. évben vételi jog gyakorlása iránti igényükkel az alperesek felé.”

Álláspontom szerint azonban a II. fokú bíróság azon állítása téves és iratellenes, miszerint mi felperesek a birtoklásunkat nem tekinthettük véglegesnek, ugyanis ez esetben az I.r. felperes nem kereste volna meg 2015. évben a III.r. alperest a földrészletek sorsának rendezése iránti igényvel, illetőleg 2017. évben a vételi jogot sem kívánták volna gyakorolni.

Ebben a következtetésben csupán az a tévedése az eljáró bíróságoknak, hogy Én annak tudatában, miszerint az elbirtoklási idő leteltével mi a törvény erejénél fogva megszereztük a kérdéses területek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát, de a peres eljárás elkerülése érdekében

tettem kísérletet az ügy egyszerűbb rendezésére, melyet mind 2015 évben, mind 2017 évben az alperesek tudomására is hoztam.

A vételi jog gyakorlásával kapcsolatos közigazgatási pert éppen azért indítottam, hogy az I.r. alperesi társaság által 1995.05.10. napján aláírt adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségének érvényt szerezsek, mert a szerződésben vállalt kötelezettségét a társaság nem teljesítette.

A közigazgatási per alperese a perben azért is nyilatkozta azt, hogy az alperesek kötelezettségvállaló nyilatkozata nem felel meg a vételi jog alapítására vonatkozó előírásoknak, de az elbirtoklási idő eredményes letelte miatt az elbirtoklási per megindítására lehetőségünk van.

Álláspontom szerint nincs szükség különösebben annak bizonygatására, hogy milyen előnyökkel jár a jogvita peren kívüli rendezése. Semmilyen szubjektív érzés, vagy kényszerítő körülmény nem indokolta azt, hogy mi a sajátunkként való birtoklásunkat ne tekintsük véglegesnek.

Az I. fokú bíróság ugyanis önkényesen, egyoldalúan és iratellenesen állította fel azt a koncepciót, hogy: „A felperesek állították, hogy esetükben valamennyi kíváncsiom teljesült, ehhez képest az alperesek minden egyes feltétel fennállását vitatták.

Oka van annak, hogy az alperesek védekezésében felhozott számos érvüket a bíróság nem a logika alapelve szerint fontossági, és (vagy) kronológiai sorrendben vizsgálta.

Nem folytatott le bizonyítási eljárást a felperesek birtoklásának jogcímére az alperes által állított használati engedélyre, a vagy a tulajdonosi rendelkezések hatályára, de a felperesek használatának megszakadására sem.

Azért nem, mert a felek egyező előadásán nyugvó ítéleti bizonyossággal megállapítható, tényként rögzíthető (Pp.261.§) jelen esetben, hogy a felperesek, illetve jogelődjeik a kérdéses földterületet a 90-es évektől kezdődően egészen 2017-ig igyekeztek megvásárolni annak mindenkori tulajdonosától.

A felperesek által rendelkezésre bocsájtott okiratok szerint először a [REDACTED], később az [REDACTED] peressel folytattak szerződéses tárgyalásokat, sőt 1996.12.12. napján az I.r. felperes, az ő édesapja [REDACTED] valamint a II.r. felperes édesapja [REDACTED] is írtak egy tervezetet. (1.sz. irat melléklete)

Az I.r. felperes, hogy a vételi szándékát 2015-ben, illetve 2017ben is kinyilvánította. Először falubéli ismerősének a III.r. alperesnek, másodízben jogi képviselője útján a hatóságnak jelentette vásárlási szándékát. (5.sz. jkv. 4.o.)

Mindezzel teljesen egybevág, hogy az 1996-ban készített tervezetben megjelölt vételárat a felperesek meghatározott összeget 2008 (?) -ban át is utalták az I.r. alperes számlájára. (9/A/1. sz. irat)

Ehhez képest a I.r. felperes a perben végig hangoztatta, hogy 1998. után már nem akart földet vásárolni, 2015-ben sem ezért kereste meg alpereseket, ő az ingatlan jogi sorsát kívánta véglegesen rendezni. Hogy mit értett ez alatt nem fejtette ki bővebben. Az ügyvédnek adott megbízása a vételi jog gyakorlására, illetve a vételár fizetés pedig egyértelműen igazolja a 2017-ben még fennálló vételi szándékát.

Az életszerűsége miatt, a későbbi események tükrében a bíróság tényként fogadta el a III.r. alperes azon állítását is, hogy az I.r. felperes 2015. évben arra kérte őt tolmácsolja fiának (II.r.) alperesnek vételi szándékát.

Mindebből pedig okszerűen következik, hogy a keresetben megjelölt időszakban 1999-2014 között a felperesek állításuk ellenére sem tekintették sajátjuknak a lakóházuk körüli földterületet, a birtokhelyzetüket nem tekintették véglegesnek.

A II. fokú bíróság fenti állításai, és rosszindulatú következtetései minden alapot nélkülöznek. Mindezeket az állításokat a fellebbezésünkben, és az alperesek fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételeinkben részletesen cáfoltuk, és rámutattunk azokra a „csúsztatásokra” amelyeket a perben keletkezett iratok nem támasztanak alá.

Nem véletlen ugyanis, hogy a vételi jogunkkal kapcsolatos közigazgatási iratokból a bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy az amire mi a vételi jog gyakorlásánál hivatkoztunk az a I.r. alperesi társaság 1995.05.10. napján kötött adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségére vonatkozott.

Az sem véletlen, hogy a vételi jog gyakorlásával kapcsolatosan a bíróság a 2008-ban történt vételár átutalást rögzít, holott tényleges az 2018-ban történt. Az sem véletlen, hogy az FMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya a 2018.03.12. napján kelt II.fokú végzésében foglalt azon megállapítás, mely szerint: „Az hogy az 1995.05.10. kötött szerződés 6., pontjában kötelezettségvállalás szerepel, nem minősül vételi jog alapításának, és így nem szolgálhat alapul a földhivatali bejegyzés során, azonban magát a kötelezettségvállalást, mely a szerződésben szerepel kötelmi igényként a bíróság előtt érvényesíteni lehet az ahhoz szükséges polgári per megindításával.” – valamint ezzel összhangban a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.391/2018/6. számú ítéletének azon indokolás, mely szerint:...” Ezzel szemben a bíróság is azt állapíthatta meg alperessel egyezően, hogy az adásvételi szerződés, illetve annak 6., pontja egy eladási kötelezettségvállalásnak volt tekinthető, nem pedig vételi jog alapításnak. Így a felperesek tulajdonjog bejegyzése alapjául nem szolgálhatott, ezért helyesen járt az I. fokú hatóság, és az alperes akkor, amikor a bejegyzés iránti kérelmét a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hiányában utasított vissza. Helyesen utalt azonban az alperes arra, hogy ez nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a kötelezettségvállalást amely a szerződésben szerepel, a jogosultak kötelmi igényként polgári bíróság előtt érvényesítsék...” --- teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, illetve csak az En vételi szándékomat emeli ki, és elhallgatja az alperesek szerződésben vállalt kötelezettségének tényét.

A II. fokú ítélet pedig mindenfajta vizsgálódás, és fenntartás nélkül helybenhagyta az I.fokú bíróság ítéletét, illetve azt a koncepcióját, hogy a perbeli terület Magyar Állam által történő eladásától kezdve egészen 2017-ig fennállott a vételi szándékunk, és nincs jelentősége az 1999-2014. közötti elbirtoklási idő vizsgálatának sem.

Ezzel szemben mi a fellebbezésünkben, és az alperesi fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételünkben is határozottan cáfoltuk azt az állítást, hogy a birtoklásunkat mi nem tekintettük véglegesnek. Ha ez így lett volna, akkor meg sem indítottuk volna az elbirtoklási pert.

Álláspontom szerint az eljáró bíróságok ítélete téves jogértelmezésen alapul, és okszerűtlenek, valamint életszerűtlenek a bíróságok következtetései, melyek bennünket hátrányosan megkülönböztet az alperesekkel szemben, és rosszindulatuk egyben.

Arról nem is beszélve, hogy a törvény kifejezett rendelkezésével szemben a sajátunkként történő birtoklás feltételeit nemcsak az 1999.03.29. és 2014.03.29. közötti elbirtoklási időszakban vizsgálta, hanem az elbirtoklási idő leteltét követően is. Így jogellenesen vonták le azt a következtetést a bíróságok, hogy mi az elbirtoklási szándékunkat nem tekintettük véglegesnek.

Az elbirtoklási idő alatti zavartalan birtoklásunk leteltével ugyanis a törvény erejénél (ipso iure) fogva ingatlan- nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szereztünk.

Ezek az alaptalan és egyoldalú valamint okirat-, és jogszabályellenes következtetések – álláspontom szerint – alátámasztják – alaptörvényi módszerekkel – azt miszerint a támadott ítéletek a tisztességes eljárás követelményeinek nem felelnek meg.

B) A jogorvoslati lehetőség vizsgálata:

18. A fentebb előadott tényállás és pertörténet a csatolt mellékletekkel együtt alátámasztja, hogy a Székesfehérvári Járásbíróság I. fokú ítélete ellen fellebbezéssel éltünk a pertársammal együtt, ezzel a rendes perorvoslati jogunkat kimerítettük.

Kijelentem, hogy a Székesfehérvári Törvényszék ítélete ellen felülvizsgálati kérelmet nem terjesztettem elő, így az ügyben felülvizsgálati eljárás nincs folyamatban.

C) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje:

19. A fentebb megjelölt II. fokú ítéletet a jogi képviselőm 2022.10.13. napján vette át, így az Abtv. 27.§ (1) bekezdése alapján az előírt határidőn belül terjeszttem elő az alkotmányjogi panasz indítványomat, melynek előterjesztéséhez az érintettségem okán jogosultsággal rendelkezem.

D) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés:

20. Az Abtv.29.§-a kimondja, hogy:
„29. § Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.”

Az idézett rendelkezésben foglalt két feltétel vagylagos. Ebből az következik, hogy az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja, hogy az alkotmányjogi panasz felvet-e bírói döntést érdemben befolyásoló Alaptörvény ellenességet, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, és az egyik feltétel fennállása már megalapozhatja a 29.§ szerinti befogadási feltétel teljesülését.

- a) A bírói döntést érdemben befolyásoló Alaptörvény-ellenességre való hivatkozásomat az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésére, valamint a XIII. cikk (1) bekezdésére alapítom. Ezek a rendelkezések kimondják, hogy:

„XXVIII. cikk

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

(7) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”

„XIII. cikk

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

Mielőtt a kifogásolt bírói döntés és az Alaptörvény indítványban nevesített rendelkezéseivel való ellentétességének konkrét indokait kifejteném, az alábbiakat szeretném előadni:

A polgári peres eljárásban megnyilvánuló eljárási alapjogvédelem (eljárási igazságosság) a törvényekben szabályozott alapjogok bíróság előtti érvényesíthetősége együttesen a jogállamisági kritériumrendszer alappilléreit alkotják, és az állami önkény keretek közé szorítását célozzák az egyén szabadságjogai védelme érdekében.

A tisztességes eljáráshoz való jog megsértésnek vizsgálatakor nem hagyható figyelmen kívül az, hogy már maga a fogalom és annak tartalma is vitás a jogirodalomban. Kiinduló pontként az alkotmánybíróság 6/1998.(III.11.) AB. határozatában foglalt meghatározást lehet használni, amely szerint: *„A tisztességes eljárás (fair trial) követelmény nem egyszerűen egy a bíróságnak és az eljárásnak a tulajdonságai közül, hanem az alkotmány vonatkozó rendelkezésében foglalt követelményeken túl, a többi garancia teljesedését is átfogja (...)*

A fair trial olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és követelményeinek figyelembe vételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya nélkül éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan, vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.”

Az Alkotmánybíróság hivatkozott határozata is utal arra, hogy az Alaptörvény XXVIII.cikke, és az Emberi Jogok Európai Egyezménye (a továbbiakban: Egyezmény) 6. cikkében biztosított tisztességes eljáráshoz való jog több részjogosítványt ölel fel.

A különböző álláspontok közül Czine Ágnes csoportosítása használható, aki szerint a tisztességes eljáráshoz való jog részjogosítványai az alábbiak:

- a bírósághoz való fordulás joga;
- a törvényes bíróhoz való jog;
- a független bírósághoz való jog;
- a pártatlanság követelménye;
- az igazságos tárgyalás követelménye;
- a valósághű tényállás fogalma;
- a nyilvános tárgyalás követelménye.

Az indokolt bírói tárgyalás követelménye az ahol felvetődik, hogy a felsorolt részjogosítványok miként garantálhatóak az eljárásban. Ahogy azt az Alkotmánybíróság az 58/1995.(IX.15.) AB. határozatában is kiemelte, a nyilvánosság mindenekelőtt az igazságszolgáltatás működésének ellenőrzését hivatott biztosítani a társadalom részéről.

A gyakorlatban ez egyszerre jelenti azt, hogy a peres felek a saját ügyükben részt vehessenek, személyesen megjelenhessenek a tárgyalóteremben, és jelenti a szélesebb nyilvánosság, ideértve a sajtó nyilvánosságát is. A tárgyalás nyilvánossága ugyanakkor nem tekinthető korlátozhatatlan alapjognak.

Mind az EJEB, mind az Alkotmánybíróság gyakorlatában találhatunk a szóbeli tárgyalás követelmény tekintetében több kivételt is.

Az eljárási alapelveknek az Alaptörvényben, és az eljárásjogi kódexekben foglalásával a magyar jogforrás rendszer részévé váltak az alapelvek, így közvetlenül is lehetnek alanyi jog érvényesítésének tárgyai, de közvetetten is bármelyik jogvitában hivatkozni lehet rájuk.

Az objektív igazságot tartalmazó ítélet feltétlen szolgáltatását nem is biztosítja a magyar állam, az ítéletig vezető polgári peres eljárás szabályai tisztességes voltát elvileg igen.

A polgári perekben az igazságszolgáltatás nem garantált, a jogszolgáltatás kritérium rendszere azonban jól körül van bástyázva.

A tisztességes eljárás elvének érvényesülését a most támadott Székesfehérvári Törvényszék előtti eljárásában a tisztességes eljárás fentebb rögzített részjogosítványain keresztül lehet vizsgálni. A vizsgálathoz a jogalkotó által biztosított a bírósághoz fordulás joga, ez az emberi jogok szintjén garantálja a kellő és a tisztességes, valamint a méltányos eljárást.

Emellett az állami jogvédelemnek ki kell egyenlítenie a perbeli felek – szociális és társadalmi – egyenlőtlen pozícióját.

A bíróságnak átláthatóan és kiszámíthatóan kell működnie, csak ez lehet a hitelesség és a társadalmi elfogadottság garanciája. Emellett a fair eljárásnak korrekt, méltányos, és a törvény előtti egyenlőséget garantáló eljárásnak kell lennie.

A bírónak a rá szignált ügyet anyagi, és az eljárásjogi tisztesség szabályai alapján kell elbírálnia. Az igazságos döntésnek a jogszabályoknak megfelelő, de méltányosnak is kell lennie; perbeli cselekményeknek pedig a jogszabályoknak megfelelőnek, egyúttal hatékonyak is.

Erre tekintettel a tisztességes eljárás követelményei érvényesítésének vizsgálatánál figyelemmel kell lenni a Pp-ben rögzített alapelvekre is, ezek: a felek szabadon rendelkeznek a perbe vitt jogaikkal; a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van; a perkoncentráció elvén belül a bíróságnak és a feleknek törekedniük kell arra, hogy az ítélet meghozatalához szükséges valamennyi tény és bizonyíték olyan időpontban álljon rendelkezésre, hogy a jogvita lehetőleg egy tárgyaláson elbírálható legyen; a felek eljárás támogatási és igazmondási kötelezettségének elvén belül a felek kötelesek előmozdítani az eljárás koncentrált lefolytatását és befejezését;

A perben jelentős tények állítása és az alátámasztásukra szolgáló bizonyítékok rendelkezésre bocsátása – törvény eltérő rendelkezése hiányában - a feleket terheli. A felek tényállításaikat és egyéb tényekre vonatkozó nyilatkozataikat a valóságnak megfelelően kötelesek előadni.

A bíróság azt a felet, aki önhibájából a perben jelentős tények tekintetében olyan nyilatkozatot tesz, amelyről bebizonyosodik, hogy valótlan pénzbírság megfizetésére kötelezi, valamint az e törvényben meghatározott más jogkövetkezménnyel sújtja; a jóhiszeműség elvén belül: a felek és más perbeli személyek eljárási jogaik gyakorlása és kötelezettségeik teljesítése során jóhiszeműen kötelesek eljárni. A bíróság azt a felet, vagy más perbeli személyt, aki a jóhiszeműség követelményével ellentétes magatartást tanúsít, pénzbírság megfizetésére kötelezi, valamint az e törvényben meghatározott más jogkövetkezménnyel sújtja; a bíróság közrehatási tevékenysége elvén belül a bíróság a perkoncentráció érvényesülése érdekében az e törvényben meghatározott módon és eszközökkel hozzájárul ahhoz, hogy a felek eljárási kötelezettségeiket teljesíthessék.

A fenti elvek egyrészt meghatározzák az eljárás érvényesülőrendjét, a szabályozás irányait, másrészt az alapelvek a jogalkalmazók számára jogértelmezést elősegítő, egységesítési funkcióval, továbbá szabályozási hiányok esetén hézagpótló funkcióval is bírnak, és zsinórmértékül is szolgálnak.

A Pp. alapelveket tartalmazó fejezete kizárólag azokat az elveket rögzíti, amelyek a per teljes életciklusa alatt érvényesülnek, amelyeknek az egész perrendtartáson átsugárzó hatásuk van. Az itt megfogalmazott elveknek a törvény rendelkezéseinek alkalmazása során érvényesülniük kell, azok áthatják a részletszabályokat.

Az eljárási és anyagi jogi igazságosság, mint a polgári perjogban megnyilvánuló eljárási és anyagi jogi alapjogvédelem vizsgálata során az alábbi kérdéseket kell megválaszolni:

- milyen jelentősége van a tisztességes eljárás (eljárási igazságosság) alapelvének a magánjogi jogviták elbírálásában? Erre gyakorlatilag az igazságszolgáltatás, mint társadalmi elvárás eszméjének a vizsgálata adhatja meg a választ: Vajon a jogbiztonság (kiszámíthatóság, megbízhatóság, átláthatóság) elve megfelelően érvényesül-e a konkrét ügyben.
- az ügy bíró általi pártatlan elbírálása garantált-e;
- a jogalkalmazó a felek önrendelkezési jogát megfelelő mértékben vette-e figyelembe;
- az eljárásban biztosított volt-e a felek közötti fegyverzet egyenlősége;
- a hozott ítélet a jogszabályok megfelelő értelmezésén alapul-e, és az ítélet az anyagi igazságosság követelményének megfelel-e.

A fenti kérdések megválaszolása során lehet – álláspontom szerint – megítélni, hogy a bírósági eljárás megfelel-e a tisztességes eljárás követelményének.

21. Álláspontom szerint a bíróság a jelen alkotmányjogi panaszindítványom A. pontjában rögzített pertörténet és a tényállás során jelzett eljárási és anyagi jogszabályokat Alaptörvény-ellentétesen értelmezte, így azok az Alaptörvény XXVIII. cikkének (1) és (7) bekezdését sértik.

Azok az Alaptörvény ellenes jogszabály értelmezések az eljárás alkotmányos garanciáit érintik, mint a fair eljárás elve, az eljárás igazságosságának elve, a jogbiztonság, kiszámíthatóság,

megbízhatóság elve, átláthatóság elve, az ügyfelek egyenlőségének elve, az önrendelkezés elve, a felek közötti fegyverzet egyenlőségének elve, és a jogorvoslathoz való jog, amelyek a további részjogosítványokra bonthatók.

Az elbirtoklás törvényi szabályainak megsértése egyben a tulajdonhoz való jog megsértéséhez is vezetett.

22. A tisztességes eljárás körébe tartozik a hatékony bírói jogvédelem, az érdemi elbírálás, az időszerűség és a jogbiztonság, valamint a kiszámítható jogalkalmazás, a hatáskör elvonása tilalmának tiszteletben tartása.

E követelményre (összefoglalóan) pl.: 8/2011 (II.18.) AB határozat ABH 2011, 49, 80-81). Az Alkotmány Bírósági gyakorlat számára is mintaadó, az Emberi Jogok Európai Bíróságának (EJEB) a tisztességes eljárásra vonatkozó, a polgári ügyekben irányadó gyakorlata szerint a polgári jogi jogvitákban érintett jogokat illetően a tisztességes eljárás két alapvető feltétele, hogy a bíróság rendelkezzen jogosultsággal arra, hogy az eléje terjesztett ügy összes tény- és jog kérdésével foglalkozhasson és legyen olyan eljárási rend, amely a bizonyítékok teljes körű szolgáltatására a félnek lehetőséget biztosít.

A tisztességes eljárás minimuma, hogy a bíróság a végleges a felek életére, vagyoni viszonyaira kiható döntését csak a megfelelő adatok és tények feltárását követően, valamennyi tény- és jogkérdést figyelembe véve dönt és ennek során kötve van a felek kérelmeihez azon túl nem terjeszkedhet.

A tisztességes eljáráshoz való jogban nem csupán a bíróság hatékony működése, az ügyek intézésének üteme, hanem a döntések jobb minősége is beletartozik. Erre figyelemmel e jog részeként megilleti az eljárás alanyait az is, hogy ügyükben az eljárási szabályok szerinti jogorvoslati rendelkezésre álljon.

Az Alkotmánybíróság a tisztességes eljárásról és a jogbiztonsággal összefüggésben a 42/2004 (XI.09.) AB határozatban fejtette ki: a jogorvoslati eljárásban a törvény szabályainak „*azt kell a fél számára lehetővé és a jogorvoslati fórumra nézve kötelezővé*” tenni, hogy a hibás döntés esetén a sérelem valóban orvosolható legyen.

A 19/1999 (VI.25.) AB határozatban kiemelte az Alkotmány bíróság, hogy a bírói tevékenység lényegét jelentő konfliktus rendezés hitelességét és stabilizáló szerepét a jogorvoslat révén több fórumon megerősített azon kötelező erejű és végrehajtható döntésének lényegét az adja, hogy az egyedi ügyekben a bíró minden féle befolyásolástól mentesen a törvények, illetve általában a jogszabályok alapján belső meggyőződése szerint jár el. (ABH 1999, 150, 153.)

Amint azt az Alkotmánybíróság egy korai döntése kimondja, „*a jogállamiság egyik alapvető követelménye, hogy a közhatalommal rendelkező szervek a jog által meghatározott szervezeti keretek között, a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtik ki a tevékenységüket.*” (56/1991 (XI.08.) AB határozat).

Az (1) bekezdés ezen kívül a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét, mint a jogszerűség elvének - az Alkotmánybíróság szerint a jogállamiság elvéből következő - összetevőjét is tételezi. A rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét a jogtudomány és jogalkalmazói gyakorlat alapvetően a polgári jogban a joggal való visszaélés tilalmának alapelveivel összefüggésben munkálta ki. Ezekből a polgári jogi alapelvekből kiindulva vált a jogrendszer egészét átható általános alapelvvé, amelynek lényege, hogy a jogosultságok gyakorlása nem irányulhat a jog rendeltetésével össze nem egyeztethető célra, az alanyi jogok gyakorlása akkor számíthat törvényi

védelemre és elismerésre, ha a jogosultság rendeltetésének, céljának megfelelően történik. (18/2008 (III.12.) AB határozat)

Az Alkotmánybíróság pedig már a 31/1998 (VI.25.) AB határozatában kimondta, hogy a joggal való visszaélés tilalmának törvénye nem vonatkozik egyetlen jogára, hanem e tilalom – az egyes jogágak sajátosságaitól függő formában – az egész jogrendszerben érvényre jut.

Az Alkotmánybíróság döntéseiben esetről esetre határozta meg a tisztességes eljárás által megkövetelt konkrét ismérveket. Kiemelte, hogy a tisztességes eljáráshoz való joggal szemben nem létezik mérlegelhető, más alapvető jog, vagy alkotmányos cél, mert már maga is mérlegelés eredménye. (14/2002 (III.20) AB határozat, ABH 2002.,101.,108., 15/2002 (III.29.) AB határozat, ABH 2002.,116.,118-120., 35/2002 (VII.19) AB határozat)

Mindezek megalapozzák a megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességét.

Az Alkotmánybíróság ugyanis a tisztességes eljárással és jogbiztonsággal összefüggésben, a 42/2004. (XI.9.) AB határozatban fejtette ki: a jogorvoslati eljárásban a törvény szabályainak "azt kell a fél számára lehetővé és a jogorvoslati fórumra nézve kötelezővé" tenni, hogy hibás döntés esetén a sérelem valóban orvosolható legyen.

Mindezekre tekintettel hivatkozom arra is, hogy az Alkotmánybíróság felfogásában a jogorvoslathoz való jog soha nem formai kérdés. A 6/2013. (III.1.) AB határozat tartalmát figyelembe véve megállapítható az is, hogy a jogorvoslás kérdése a tisztességes eljárás biztosítása, minthogy a törvényi rendelkezések alkalmazásában alappal bízó jogalanyok a hatóságok és a bíróság mulasztása, vagy téves jogértelmezése miatt sem kerülhetnek abba a helyzetbe, hogy jogaik gyakorlásában sérelmet szenvedjenek.

Ebből következően a jogorvoslathoz való jognak a támadott határozatban történő módon való kiürítése az én egyéb garanciális jellegű eljárási jogaimat vonta el, tartalmilag pedig nem reparálható jogsérelmet okozott.

Az ítélkezési tevékenység egyetlen megnyilvánulása sem nélkülözheti az igazságszolgáltatás rendjét meghatározó alkotmányjogi garanciákat, azokat a hatásköri és illetékességi szabályokat, amelyek a működéshez szükséges igazságszolgáltatási szervezetet is kialakítják.

Ezek ugyanis tartalmilag azt jelentik, hogy az eljárási törvények a meghatározott típusú ügyeket az Alaptörvénynek megfelelően kialakított igazságszolgáltatási szinteken előzetesen és absztrakt szabályok szerint, a bírák egy meghatározott csoportjára bízva.

Ez szoros kapcsolatban áll a bírói függetlenséggel és pártatlansággal, mert előzetesen kizárólag azokat a manipulatív megoldásokat, amelyek az alkotmányos védelem alatt álló tisztességes eljárás követelményeit, az ügyben hozott jogerős döntés jogszerűségét, tárgyszerűségét veszélyezteti.

b) Az Alaptörvény 25.cikk (3) bekezdése kimondja, hogy:

„(3) A Kúria a (2) bekezdésben meghatározottak mellett biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét, a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz.”

Álláspontom szerint az eljárási bíróságok tévesen, iratellenesen és önkényesen figyelmen kívül hagyták az általunk meghivatkozott és idézett közokiratokban (közigazgatási bírósági ítéletben) rögzített tényeket, valamint az állami tulajdon értékesítése során megvalósított törvénysértéseket, így a döntésüket hiányos tényállásra, és jogszerűtlen következtetésekre alapozták.

A Ptk. 5:44.§ (1) bekezdése kimondja, hogy: **„5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]**

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

Ezt a fentebb idézett és egyértelmű, több értelmezési lehetőséget nem engedő rendelkezést hagyták figyelmen kívül az eljáró bíróságok, így menthető jogalkalmazási tévedésről nem lehet szó. (BH.236/2003.)

Ugyanakkor elismerték az eljáró bíróságok, hogy az 1999.03.29. és 2014.03.29. közötti elbirtoklási idő alatt a birtoklásunk háborítatlan volt, az alperesek ugyanis nem bizonyították az elbirtoklási idő megszakadására vonatkozó állításukat, de mégis azt a téves következtetést vonták le, hogy mi nem tekintettük az alatt az idő alatt véglegesnek és sajátunknak a birtoklásunkat.

Ez a téves következtetés pedig eltér attól az állandó bírói gyakorlattól, amely szerint:

„Amennyiben valaki huzamosabb ideig nem gyakorolja tulajdonjogát, a dologat nem használja, és igényt sem formál arra, hogy a dolgot használó más személy azt részére át-, illetve visszaadja, úgy nem érdemel a továbbiakban védelmet....

Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzési mód, vagyis független attól, hogy korábban ki volt az adott dolog tulajdonosa. Az elbirtoklás jogszabály alapján (ipso iure) biztosít tulajdonszerzést, amellyel egyidejűleg a korábbi tulajdonos jogai megszűnnek a dologon.

Mivel az elbirtoklás tulajdonszerzési mód, ezért más jogra nem terjed ki, így például a haszonélvezet elbirtoklással való megszerzése kizárt (BDT.225/2000.).

Az elbirtokláshoz szükséges az, hogy az elbirtokló a dolgot sajátjaként kezelje. Ez egy szubjektív elem az elbirtoklásban, még az elbirtoklás többi feltétele objektív körülmény. Az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődleges a birtokló szubjektív tudatának értékelése, nevezetesen hogy a birtoklását sajátjának tekintette-e. Amennyiben ez nem állapítható meg, az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata már szükségtelen (BDT.1830/2008.).

A sajátjaként birtoklás ebben a körben azt jelenti, hogy az elbirtokló a dologgal kapcsolatban úgy ítélje meg, hogy az az ő tulajdonát képezi, de legalább is a dolog birtoklása nem függ mások jogaitól a birtoklása végleges. Elegendő tehát annyi is, hogy véglegesnek tekintse birtoklását, és ezt objektív módon ki is fejezze (BH.62/1979; BDT.889/2003.).

Ennek a külvilág felé is kifejezésre kell juttatni, pl. a tulajdonjoghoz fűződő terhek megfizetésével, a tulajdonos jogkörébe tartozó nyilatkozatok megtételével stb.

A bírósági gyakorlatban az elbirtoklás alatt álló ingatlanon fennálló özvegyi haszonélvezeti jog nem zárja ki a sajátjakénti birtoklást (BDT.1642/2007.), míg máskor a sajátjakénti birtoklást, mint elbirtoklás egyik alapfeltételét a jogcímes – adott esetben az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló – birtoklás kizárja (BDT.392/2001.).

Ugyanakkor megszakad az elbirtoklás, ha a Ptk.5:49.§-a szerinti tényállási elemek valamelyike megvalósul. A Ptk.5:49.§ (1) bekezdésében meghatározott tényállási elemek bármelyike megszakítja az elbirtoklási időt, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

Esetünkben azonban - a Székesfehérvári Törvényszék által elismerten - zavartalanul telt el a 15 éves elbirtoklási idő 1999.03.29. és 2014.03.29. között, így az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésünk bekövetkezett.

Az elbirtoklás dologi hatályú tulajdonszerzési jogcím, ezért az így megszerzett ingatlanról a tulajdonos érvényesen rendelkezhet anélkül, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntetné; tulajdonosi jogokat csak azzal szemben nem gyakorolhat, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot (BH.110/1979.).

A fentebb jelzett állandó bírói gyakorlattól a Székesfehérvári Törvényszék most támadott ítélete jogellenesen eltért, ezért a jogegységi eljárás lefolytatása indokolt lenne.

c) Álláspontom szerint a támadott bírói döntés az Alaptörvény XIII.cikk (1) bekezdését, és a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését az alábbiak miatt sérti:

- Az eljárási igazságosság elvét, valamint a kiszámíthatóság, megbízhatóság és átláthatóság követelményeinek nem felelt meg az, miszerint a bíróság a keresetlevélben rögzített előzményeket, tényeket nem összességében vizsgálta, hanem az alperesek egy-egy tényállítást kiragadva azt a koncepciót állította fel, hogy az 1999.03.29. napján megindult 15 éves elbirtoklási idő jogi jelentőséggel nem bír, mert az elbirtoklási idő letelte után Én kezdeményeztem a III.r. alperesen keresztül adásvételi szerződés létrehozását, 2017. évben pedig az I.r. alperes, és a [REDACTED] között 1995.05.10. napján létrejött adásvételi szerződésben vállalt továbbadási kötelezettségükre hivatkozással a vételi jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatot tettem.

Az eljárási bíróság ezeket pedig akként értékelte, hogy ezek kizárják a 15 éves elbirtoklási idő alatti sajátunként történő zavartalan birtoklásunkat.

Mindezekre tekintettel mellőzte a bíróság az általunk kezdeményezett bizonyítási eljárás lefolytatását, amely az anyagi igazságosság elvébe is ütközik.

- Az eljárási igazságosság elvét, és a kérelemhez kötöttség, továbbá a bizonyítás feletti rendelkezési jogot kifejező tárgyalási elvét is sérti az, ha a bíróság a tényállást olyan adatokkal egészíti ki, amelyet a felek egyike sem adott elő.

Így került az I. fokú eljárásban a tényállás közé az miszerint: „*A mezőgazdasági termelésbe vont területen az itt dolgozó emberek számára a gróf a 20. század elején cselédházakat épített, a beköltöző bérmunkások a hosszú parasztházak közvetlen környezetét körbe kerítették a földtulajdonos gróf tudtával és beleegyezésével.*”

Álláspontom szerint az idézett megállapítás arra utal, mintha az alperesek által állított szívességi használat onnantól keletkezett volna. A bíróságnak sem joga, sem kötelezettsége nincs a tényállás ilyen módon történő kiegészítésére. A bíróság az ítéletét ezért nem a valóságos tényállásra alapozta. A bírónak ugyanis a rászignált ügyet anyagi és az eljárás jogi tisztesség szabályai alapján kell elbírálnia. Az igazságos döntésnek a jogszabályoknak megfelelő, de méltányosnak is kell lennie; a perbeli cselekményeknek pedig a jogszabályoknak megfelelően, egyúttal hatékonyak is kell lenniük.

- Sérti a tisztességes eljárás elvét az is, amikor a bíróság nem azonos mércét alkalmaz a peres felekkel szemben, és életszerűnek fogad el olyan alperesi állítást, amelyet semmilyen okirati bizonyíték nem támaszt alá, így sérül az ügyfélegyenlőség elve, de a felek közötti fegyverzet egyenlőség elve is. Hiába hivatkozott a bíróság az ítéleti bizonyosságra, amikor az ügy még nem volt döntésre érett. Az egyedi ügyekben érvényesülniük kell az alapjogokban megtestesülő alapvető társadalmi elvárásoknak. A bírói jogalkalmazással szemben társadalmi elvárás az, hogy a döntéshozatal során az igazság kiderüljön, mert az igazság kiderítése nélkül nem oldódnak fel véglegesen a jogi konfliktusok. Az igazságérvényesülése oldhatja csak fel a jogi konfliktusokat. A mai korban ellentétbe került egymással az anyagi igazságot kereső eljárás és a konkrét perbeli jogérvényesítést előtérbe helyező fair és gyors eljárás. Az egyenlőség, az egyenlő jogosultság, az egyenlő hozzáférhetőség, az egyenlő igénytámasztás követelménye az egyenlő bánásmódot és az igazmondást jelenti a jogkereső állampolgár szempontjából.

Perjogi értelemben azonban a jogérvényesítés azt jelenti, hogy a nyertes fél érvei az ellenérdekű fél érveinél erősebben tudják befolyásolni a döntéshozó szubjektumát: azaz nem az nyer, akinek igaza van, hanem annak van igaza, aki nyerni tud.

- Az anyagi igazságosság elvét önmagában is sértette az, hogy a tulajdonunkat képező lakóház alatti területet más területtel együtt úgy értékesítették, hogy ezzel a törvényes elővásárlási jogunkat kijátszották.
- Nem lehet tisztességes és igazságos az a bírósági eljárás, amely nem felel meg a jogszabályoknak, amely szembe nem tartja a hatályos jogszabályokat sértő hatósági cselekmények felett, amelyek kizárták az állami földek eladása során a telekalakítás elleni jogorvoslati lehetőségünket, és hátrányosan érintették, illetve megnehezítették a több évtizeden keresztül sajátunkkénti tényleges birtoklásunkat.
Ezek között említhető az, amikor a telekalakítás engedélyezésekor nem biztosították a felülpítményi tulajdonunk közúton történő megközelítését.
- A tisztességes eljárás követelményeit sérti az is, hogy a bíróság nem vizsgálta az alperesek igazmondási, eljárás támogatási és együttműködési kötelezettségének teljesítését, így az ítéletet nem a valós tényállásra, és jogállításokra alapozta.
Nem az alperesek együttműködési kötelezettségének teljesítésére utal az sem, hogy a kereseti kérelemre a rendelkezésükre állott 45 napon belül érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, csak az ezt követően kibocsátott bírósági meghagyásnak mondtak ellen, és azzal egyidőben terjesztettek elő érdemi ellenkérelmet. A peres eljárást megelőzően, de az elbirtoklási idő zavartalan eltelte után a jogvitánk peren kívüli rendezésére irányuló megkeresésünkre sem válaszoltak, mint ahogy az 1999.03.29. napján indult elbirtoklási idő kezdete előtt sem válaszoltak az akkori jogi képviselőnk azon megkeresésére, hogy az elbirtoklásunk tárgyát képező terület vásárlásról szóló adásvételi szerződésben vállalt eladási és telekalakítási kötelezettség vállalásukat teljesítsék, az általunk ténylegesen használt és bekerített területeket alakítsák ki, és azt önköltségi áron adják el nekünk;
- Nem lehet tisztességes az az eljárás, amely nem követelte meg az alperesektől a perkoncentráció elvéből fakadó kötelezettségük teljesítését;
- Nem felel meg az anyagi igazságosság követelményének a bíróság azon eljárása sem, hogy a Ptk.5:44.§-ban rögzített, eltérő értelmezést kizáró, elbirtoklásra vonatkozó szabályt alkotmányellenesen értelmezve kizárta az elbirtoklással szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésünket.
- Nem felel meg a fair eljárás követelményének az sem, amikor az idős felpereshez azt a kérdést intézi a bíróság, hogy: *„A jogelődökkel együtt mikor határozták el a kérdéses területek elbirtoklását.”*
- Hasonlóképpen sérti a tisztességes eljárás követelményét az is, amikor a bíróság a 15 éves elbirtoklási idő letelte után tett peren kívüli egyezségi ajánlatunkat az elbirtoklási idő megszakadásaként értékelte, és kizárta ezzel a sajátunkként történt elbirtoklásra való hivatkozásukat.
- Felperes nyilatkozatát kiforgatva a másik fél állítását tényként állítja be minden bizonyíték nélkül. Sérti a fegyverek egyenlőségének elvét az is, amikor az egyik fél állítását tényként fogadja el bizonyítás nélkül, míg a másik fél által becsatolt okirati bizonyítékokat mellőzi.
- Nem felel meg a tisztességes eljárás követelményének a támadott II. fokú ítélet amiatt sem, mert az I.fokú ítélet elleni fellebbezésünkben foglaltak ellenére mindenfajta vizsgálódás és fenntartás nélkül helybenhagyta az I. fokú bíróság jogszabályt sértő ítéletét, mely azt a koncepciót állította fel, hogy a perbeli terület Magyar Állam által történt eladásától kezdve

egészen 2017. fennállott a vételi szándékunk, ezért nincs jelentősége az 1999-2014. közötti elbirtoklási idő vizsgálatának sem.

Mi pedig az I. fokú ítélet elleni fellebbezésünkben, és az alperesi fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételünkben is határozottan cáfoltuk azt az állítást, hogy a birtoklásunkat nem tekintettük véglegesnek. Ha ez így lett volna, akkor meg sem indítottuk volna az ingatlan-nyilvántartási igénypert az ingatlan-nyilvántartáson kívüli elbirtoklással szerzett tulajdonjogunk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt.

Álláspontom szerint az eljáró bíróságok ítélete a vonatkozó jogszabályok alkotmányellenes (téves) jogértelmezésén alapul, és okszerűtlenek, valamint életszerűtlenek a bíróságok által levont következtetések.

Ezek az alaptalan és egyoldalú, valamint okiratellenes következtetések alátámasztják azt, miszerint a támadott ítéletek a tisztességes eljárás követelményeinek nem felelnek meg.

II. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Nyilatkozom arról a tisztelt Alkotmánybíróságnak, hogy a támadott – a keresetet elutasító - bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését értelem szerűen nem kezdeményeztem.

- a) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról (Melléklet)

Alulírott [REDACTED] indítványozó a jelen alkotmányjogi panasz aláírásával egyben nyilatkozom arról, hogy a *személyes adataim közzétételéhez nem járulok hozzá.*

- b) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek):

Záradék: A 2022. december 12. napján kelt alkotmányjogi panaszindítványomat a kiegészítéssel, és hiánypótlással egységes szerkezetbe foglaltam.

Kelt: [REDACTED] 2023. január 30.

[REDACTED]

Indítványozó