

A Debreceni Járásbíróság, mint első fokon eljáró bíróság útján

**Alkotmánybíróság**  
részére

**Budapest,**  
Donáti u. 35-45.

**1015**

Tisztelt Alkotmánybíróság!

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>		
Ügyszám: TV/ 0 1 4 0 9 - 0 / 2023		
Érkezett: 2023 JÚN 28.		
Érkezés módja		
<input type="checkbox"/> POSTÁN	<input checked="" type="checkbox"/> @	<input type="checkbox"/> EGYÉB:
Össz.: 1	Melléklet: 4	Kezelőiroda:

Ügysz.: 11.923

<b>DEBRECENI JÁRÁSBÍRÓSÁG</b>		
Az ügy száma: 21574/2022		
Érkezett: 2023 JÚN 22.		
Pld.:	Mell.:	Leróva ill. db.
Az írat elektronikus iratról készített másolat. P. Iroda		

/15

Alulírott

██████████ gazdasági társaság a csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk (Dr. Nadas György ügyvéd, ██████████

██████████ Magyarország Alaptörvénye 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. §-a alapján

### alkotmányjogi panasszal

élünk és kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Debreceni Járásbíróság 56.P.21.574/2022/9. sz. ítéletének, valamint a Debreceni Törvényszék 5.Pf.20.015/2023/6. sz. ítéletének alaptörvény-ellenességét és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg, tekintettel arra, hogy az Alaptörvényben biztosított alapvető jogaink sérelmét eredményezi és mint ilyen, alaptörvény-ellenes.

Kérelmünk indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:

#### 1. AZ INDÍTVÁNY BENYÚJTÁSÁNAK TÖRVÉNYI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

##### 1.1. A vizsgálandó bírói döntések pontos megnevezése

Jelen alkotmányjogi panaszunkkal a Debreceni Járásbíróság 56.P.21.574/2022/9. számú ítéletének valamint – az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezés folytán, az elsőfokú határozat helybenhagyása okán – a Debreceni Törvényszék 5.Pf.20.015/2023/6. számú ítéletének megsemmisítését kérjük.

##### 1.2. A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Társaságunk 2018. április 14. napján megvásárolta online árverésen a ██████████ alatt felvett, ténylegesen ██████████ szám alatti, összesen 1061 m<sup>2</sup> lakóingatlan tehermentes ¼ tulajdoni részét. A tulajdonjogunk 2018. június 08. napjával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert. Az ingatlant használni azóta nem tudjuk, azt teljes

egészben a társ tulajdonos használja, birtokolja. Előadjuk, hogy az ingatlant társaságunk lakottan vásárolta meg, az ingatlan  $\frac{3}{4}$  részének tulajdonosa, [REDACTED] lakott az eljárás tárgyát képező és jelen alkotmányjogi panasszal is érintett ingatlanban.

A peres eljárást megelőzően többször is próbáltuk az ingatlanon fennálló tulajdonjogunkkal kapcsolatos igényeinket érvényesíteni. 2018. július 02. napján személyesen találkoztunk [REDACTED] [REDACTED] ekkor ő az ingatlanilletőség megváltására, illetve használatára vonatkozó ajánlatunkat nem fogadta el. A 2020. február 27. napján kelt levelünket [REDACTED] nem vette át, – a posta visszajelzése alapján „nem kereste” – így 2021. május 10. napján ismételten próbáltuk megkeresni Őt postai úton, amely levelében felszólítottuk, hogy az ingatlanrészünket kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják a birtokunkba. Tájékoztatottuk egyúttal arról is, hogy amennyiben ez a birtokbaadás elmarad, úgy havi 25.000.- Forint összegben meghatározott bérleti díj fejében legkésőbb 2021. május 31. napjáig bérleti szerződést kívántunk volna kötni velük. Tájékoztatottuk [REDACTED] továbbá arról is, hogy a kívánt bérleti szerződés megkötésének megghiúsulása esetén 2018. július 02. napjától havi 25.000.- Forintos többlethasználati díjra tartunk igényt az ingatlan használatáért, mindamellett, hogy az ingatlan rezszi költségeinek a fizetésére kötelesek, valamint az ingatlan állagmegóvását a jó gazda gondosságával kötelesek ellátni. Előadjuk, hogy [REDACTED] és családja mind a bérleti szerződés megkötésének lehetőségétől, mind a használati díj megfizetésének következményei elől elzárkóztak.

A fentiekre tekintettel fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk jogszerű igényeink érvényesítése érdekében, mely az ellenérdekű fél ellentmondása nyomán perré alakult át. Keresetünkben többlethasználati díj jogcímén 1.175.000.- Ft mint tőke, valamint ezen összeg késedelmi kamata, továbbá perköltségeink megfizetésére kértük kötelezni az alperest. Az első fokon eljárt Debreceni Járásbíróság 56.P.21.574/2022/9. számú ítéletével keresetünket elutasította.

Az elsőfokú ítélet indokolása két fő pontra alapította keresetünk alaptalanságát: egyrészt arra körülményre, hogy sem a korábbi, sem a jelenlegi tulajdonostársak között nem jött létre a perbeli ingatlanra vonatkozóan használati megállapodás, és mivel a használati rend nem volt szabályozott, így nem lehet megállapítani, hogy az alperes mihez képest használt többet, melynek következtében nem lehet többlethasználati díjról beszélni. Ebben a körben az elsőfokon eljárt bíróság a Kúria BH2021. 139. számú határozatára hivatkozott.

Az ítélet indokolása utalt arra is, hogy társaságunk lakottan szerezte meg az ingatlan tulajdoni illetőségét, tehát tudva, hogy a birtoklási és használati jogát nem fogja tudni gyakorolni, birtokbaadást társaságunk nem követelhet. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a Vht. 141. § (3) bekezdés c) pontjára hivatkozott, amelynek értelmében az elsőfokú bíróság értelmezése szerint eleve csak lakott állapotban lehet árverezni az ingatlant abban az esetben, amennyiben az a nem adós tulajdonostárs lakhelyéül szolgál. Ebben az esetben a bíróság álláspontja szerint Társaságunk, mint végrehajtási vevő nem kérheti az ingatlan birtokbaadását, és erre csak abban az esetben van lehetőség, ha a használat rendjét a felek írásbeli megállapodása vagy bíróság határozata rendezi. Mindennek következtében az elsőfokú ítélet indokolása szerint keresetünknek nem volt jogalapja, a használat ellenértékére társaságunk nem tarthat igényt.

Társaságunk a törvényes határidőt megtartva fellebbezéssel élt az elsőfokú ítélet ellen és elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az alperes kereset szerinti, valamint első- és

másodfokú ítéletben való marasztalását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Alperes az elsőfokú határozat helybenhagyását kérte. A másodfokon eljáró Debreceni Törvényszék az 5.Pf.20.015/2023/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta, lényegében az elsőfokú bíróság indokolásával megegyező jogi indokok mentén. Indokolásában lényeges elemként szintén a használati rend szabályozottságának hiányát és az érintett ingatlan jellemzőit (különös tekintettel azt, hogy az érintett ingatlan egy szoba-konyhás lakás és annak természetbeni megosztása életszerűtlen.) Perdöntő jelentőséggel értékelte a másodfokon eljáró tanács azt is, hogy társaságunk az ingatlan tulajdoni illetőség árverés útján történő megszerzésekor tudta, hogy lakottan vásárolja meg az ingatlant. Álláspontja szerint Társaságunk a bennlakás értékcsökkentő hatásra figyelemmel meghatározott vételárat fizette meg, és társaságunk tudatában volt annak is, hogy birtoklási- és használati jogát nem gyakorolhatja ingatlanilletősége vonatkozásában. A másodfokú bíróság álláspontja szerint tehát a tulajdonjog részjogosítványait tekintve társaságunk korlátolt jogot szerzett, a birtoklás és használat joga bennünket nem illet meg. A bíróság álláspontja szerint – álláspontunkkal ellentétesen – az alperesi magatartás egyebekben nem ütközik a joggal való visszaélés tilalmába sem azzal, hogy nem engedi át a birtoklás és használat jogát, illetőleg erre irányuló szerződést sem köt társaságunkkal. Az ítélet megfogalmazása szerint az alperes nem visszaél, hanem él jogaival, tekintettel arra, hogy méltányolható érdeke fűződött a társaságunk által szorgalmazott használati megosztás megtagadásához és nem elvárható, hogy magára hátrányos szerződést kössön.

### **1.3. A jogorvoslati lehetőségek kimerítése**

Tisztelettel előadjuk, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényben biztosított, rendes jogorvoslati lehetőségeinket teljes mértékben kimerítettük, az ítélet jogerős. Előadjuk, hogy az – álláspontunk szerint alaptörvény-ellenes – elsőfokú bíróság 56.P.21.574/2022/9. számú ítélete ellen a Pp. 365. § (2) pontjában biztosított fellebbezéssel éltünk a Pp. 375. § (6) bekezdésében biztosított, törvényes határidőt megtartva. Polgári eljárásban a másodfokú bíróság ítélete ellen fellebbezésnek helye nincs.

Ennek nyomán került a másodfokú fórum által meghozatalra a második, jelen alkotmányjogi panasszal szintén támadott, 5.Pf.20.015/2023/6. számú ítélet. Tisztelettel előadjuk továbbá, hogy a támadott határozatokkal kapcsolatos ügyben felülvizsgálati-, illetőleg perújítási eljárás nincs folyamatban.

### **1.4. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje**

Az Abtv. 30. § (1) bekezdése alapján az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet írásban benyújtani. Előadjuk, hogy a másodfokú, 5.Pf.20.015/2023/6. számú ítéletet társaságunkkal 2023. április 25. napján közölték, így az alkotmányjogi panasz benyújtására nyitva álló 60 napos határidő 2023. június 24. napján jár le, mely munkaszüneti nap, így a benyújtásra nyitva álló határidő 2023. június 26. napjáig tart, ennél fogva a határidő megtartott.

### **1.5. Az indítványozó érintettségének bemutatása**

Az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerint Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés

vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. Tisztelettel előadjuk, hogy jelen alkotmányjogi panasszal érintett bírósági ítéletek alapjául szolgáló eljárásban felperesként szerepeltünk, így érintettségünk kétséget kizáróan megállapítható.

#### **1.6. Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés**

Jelen beadványban azt kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságtól, hogy a Debreceni Járásbíróság 56.P.21.574/2022/9. sz. ítéletének, valamint a Debreceni Törvényszék 5.Pf.20.015/2023/6. sz. ítéletének alaptörvény-ellenességét állapítsa meg és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg. Tekintettel arra, hogy mind az elsőfokon eljáró Debreceni Járásbíróság, mind a másodfokon eljáró Debreceni Törvényszék keresetünket elutasította, a támadott ítéletek a jelen alkotmányjogi panasz pertörténeti részében pontosan megjelölt ingatlan-illetőségünkhöz fűződő tulajdonosi jogaink gyakorlását szükségtelenül, illetőleg aránytalanul korlátozzák, sőt, tulajdonjogunk részjogosítványainak gyakorlását teljes mértékben kizárják, álláspontunk szerint a kérdés alkotmányjogi jelentőségű. A bírósági ítéletek – a lentebb részletesen kifejtett érvek, alkotmánybírósági gyakorlat alapján, illetőleg alkotmányellenes jogértelmezés útján, idkololatlan különbséget téve – korlátozzák az Alaptörvény XIII. cikkében meghatározott, alapjogként is funkcionáló tulajdonhoz való jogunkat.

Határozott álláspontunk, hogy az ítélet sérti Magyarország Alaptörvénye I. cikkét, XII. cikkét, XIII. cikkét. A támadott bírósági határozatok indokolatlan különbséget tesznek tulajdonosi jogok gyakorlása tekintetében az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadok megszerzésének módja, valamint jogcíme alapján, mellyel – amellet, hogy a tulajdonhoz való jogunkat, mint alapvető jogunkat sérti – megvalósítja a diszkrimináció tilalmát is. Mindemellet azzal, hogy az eljáró bíróságok alaptörvény-ellenesen, továbbá a jogalkotói céllal szembe menve, nem mellesleg az érintett jogszabályokat egymáshoz viszonyítva ellentétesen, ellentmondásosan értelmezik, a hivatkozott joggyakorlatot nem megfelelően alkalmazzák, az Alaptörvény XXVIII. cikkében biztosított, tisztességes eljáráshoz való jogunk sérelmét is előidézik a jelen beadvánnyal támadott ítéletek. Összességében ezen, az alábbi pontban megjelölt Alaptörvényi rendelkezések támadott ítéletek általi sérelme ahhoz vezet, hogy az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jogunk a perrel érintett ingatlan vonatkozásában tartalmilag üresedik ki, hiszen a tulajdonjogból, mint alkotmányosan védendő értékből levezethető magánjogi jogosultságaink gyakorlásából, illetőleg a megsértett alapvető jogunk kompenzációja okán igényelt vagyoni igényünktől kerülünk teljes mértékben kizárásra; a támadott ítéletek a tulajdonjog szentségének sérelmét idézik elő.

## **2. AZ ALKOTMÁNYJOGI PANASZ BENYÚJTÁSÁNAK ÉRDEMI INDOKOLÁSA**

### **2.1. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése**

Álláspontunk szerint a jelen alkotmányjogi panasszal érintett bírósági ítéletek az Alaptörvény alábbi rendelkezéseit sértik:

**Alaptörvény I. cikk (3) – (4) bekezdés:** Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely

alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

A törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak azok az alapvető jogok, valamint őket is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak.

**Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés:** Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

**Alaptörvény XV. cikk (1):** A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.

**Alaptörvény 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.

## 2.2. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása

A jelen alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítéletek alaptörvény-ellenességének magja álláspontunk szerint az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jognak az első- és másodfokú bírói fórum általi téves értelmezése, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény tulajdonjogra, illetve közös tulajdonra vonatkozó jogszabályok alkotmányellenes értelmezésének – és így alkalmazásának - volta, a Kúria BH2021. 139. számú határozatának többlethasználati díjra vonatkozó részének alkotmányellenessége, valamint a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 141. § (3) bekezdés c) pontjának alkotmányellenes alkalmazása adja. Mindezek következtében mind első-, mind másodfokon olyan bírósági ítéletek születtek, melynek következtében maguk az ítéletek azok, amelyek a perrel, valamint jelen alkotmányjogi panasszal érintett ingatlanon fennálló tulajdoni jogunkat szükségtelenül, valamint aránytalanul korlátozzák, sőt, tulajdoni illetőségünkkel együttesen járó jogaink gyakorlását szinte teljesen kizárják. Tekintettel arra, hogy mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság elutasította azon igényünkre alapuló keresetünket, amely az érintett ingatlanon fennálló  $\frac{1}{4}$  tulajdoni illetőségünk, mint ingatlanon fennálló tulajdonjogunk részjogosítványainak gyakorlásának teljes kizártságának ellenértékén, a használati díjon alapult, az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jogunk sérült.

A tulajdonhoz való jogot maga az Alaptörvény XIII. cikke emeli alapjogi rangra, de számos nemzetközi dokumentum is alapvető jogként határozza meg ezt a jogosultságot, különös tekintettel az Emberi Jogok Európai Egyezményéhez fűzött Első Jegyzőkönyvére és az Európai Unió Alapjogi Chartájára. Az Emberi Jogok Európai Egyezményének (EJEE) első Kiegészítő jegyzőkönyv (1. KJ) 1. cikke szerint minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.

Az EJEE 1. KJ 1. cikke a tulajdonhoz való jog védelméről rendelkezik, amely kiterjed nemcsak a létező, hanem olyan javakra is, amelyekkel szemben a kérelmezőnek legalább „jogos várakozása” volt azok realizálódására.

A tulajdonhoz való jog, mint alapjog értelmezésének kérdésében az Alkotmánybíróság gyakorlata következetesnek mondható. A Tisztelt Alkotmánybíróság 3009/2012. (VI. 21.) AB határozatában megállapította, miszerint *„a tulajdonhoz való jogot tartalmilag megegyező megfogalmazásban tartalmazta az Alkotmány 13. § (1) bekezdése is. Az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság feladata az Alaptörvény védelme. Megállapítható, hogy a tulajdonhoz való jogot, mint alapjogot, az Alkotmányhoz hasonlóan az Alaptörvény is garantálja, így a tulajdonhoz való jog értelmezése során az Alkotmánybíróság által korábban tett megállapítások továbbra is irányadónak tekinthetők.”*

A Tisztelt Alkotmánybíróság gyakorlatában az alkotmányjogi védelem nem azonos az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével; azaz sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványainak összességével, sem pedig a tulajdon negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell értelmezni, és így a védelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától (64/1993. (XII. 22.) AB határozat). Látható tehát, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlata, tulajdonjog-védelemmel kapcsolatos értelmezése nem korlátozódik a magánjogi, polgári jogi tulajdonjogi elemek védelmére, a tulajdonjognak tehát van egy közjogi, illetőleg van egy magánjogi oldala. A kettő azonban szükségszerűen nem különül, illetőleg nem is különülhet el egymástól, az alapjogi védelemnek álláspontom szerint mindenképpen ki kell terjednie a magánjogi értelemben vett tulajdonjog védelmére is, máskülönben a tulajdonhoz való jog, mint alapjog tartalma kiüresedne. Az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján a tulajdonhoz való jog, mint alapjog védelmének aspektusai, a tulajdonhoz való jog közjogi és magánjogi oldalának kollíziója az Alkotmánybíróság több döntésében is felmerült. Az Alkotmánybíróság a következő álláspontot fogalmazta meg: *„a tulajdon jogi fogalmát és tartalmát általában nem közvetlenül az Alaptörvény, hanem más jogi normák határozzák meg. Az Alaptörvény által védett jogok körét és tartalmát ugyanakkor az Alaptörvény alapján kell megállapítani. Ez az ellentmondás nehézséget jelent a tulajdonként védett jogosítványok meghatározásakor. Az ellentmondás úgy oldható fel, hogy az Alaptörvény tulajdonhoz való alapjogként a jogszabályok által meghatározott tartalommal elismert, konkrét időpontban fennálló konkrét jogosítványokat védi: a törvényhozás a tulajdonhoz való alapvető jog alapján általában köteles tiszteletben tartani azokat a jogosultságokat, amelyek az alkotmányos értelemben vett tulajdonhoz való alapvető jog összetevői”*. (25/2015. (VII. 21.) AB határozat [55] pontja). Ebben a megvilágításban tehát a Polgári Törvénykönyvben biztosított tulajdoni jogosultságoknak, nevezetesen a birtoklás, használat és rendelkezés jogának is élveznie kell az alapjogi védelmet álláspontunk szerint, természetesen a szükségszerű köz-, illetőleg magánjogi korlátok érvényesülése mellett. A jelen alkotmányjogi panasszal támadott 56.P.21.574/2022/9. számú, elsőfokú ítélet (a továbbiakban: elsőfokú ítélet) indokolásának [15] – [18] bekezdései hiánytalanul felsorolja a Ptk. tulajdonjogra, valamint a közös tulajdonra vonatkozó, a Ptk.-ban meghatározott jogokat és kötelezettségeket, azonban azokat alkalmazni nem rendeli, mellyel a tulajdonjogunk magját képező összetevőinek, nevezetesen a birtoklás és használat jogának tartalma kiüresedik. Az érintett ingatlanon fennálló tulajdonjogunk szükségtelen, illetőleg aránytalan korlátozást szenved el. Tekintettel arra, hogy mind az alperes, mind pedig az első-és másodfokú bíróság ítéletei kizárnak a tulajdonjogból fakadó részjogosultságok teljes gyakorlásából, az ítéletek nem állnak összhangban az Alaptörvény XIII. cikkének értelmezésével. A 63/1994. (XII.22.) AB határozat alapján az Alkotmány a tulajdonjogot



mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa. Tekintettel arra, Társaságunk gazdasági társaság, az Alaptörvény I. cikkének (4) bekezdésére tekintettel számunkra is biztosítottak azok az alapvető jogok, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak. A gazdasági társaságok is rendelkezhetnek tulajdonnal, ennél fogva a XIII. cikkben biztosított tulajdonhoz való jog, illetve annak alkotmányjogi védelme is megilleti Társaságunkat teljes körben. Tekintettel az előbb kifejtett alkotmányjogi felfogásra, mely szerint a tulajdonjog, mint egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapja részesül védelemben, álláspontunk szerint gazdasági társaságunknak a tulajdonhoz való jogból levezethető magánjogi tulajdon-felfogás szerint joga van ahhoz, hogy az ingatlant, azon fennálló tulajdoni illetőségére tekintettel birtokolja, használja, hasznait szedje; ezek a részjogosultságok álláspontom szerint az Alaptörvényben biztosított garanciákból levezethetők.

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint akkor alkotmányellenes a tulajdonjog részjogosultságainak korlátozása, ha az elkerülhető, vagyis, ha nincs kényszerítő ok, továbbá, ha a korlátozás súlya aránytalan. Ebből következik, hogy az alkotmányos szabályok eleve teret engednek az alapjogok törvényi korlátozásának, ha a korlátozás az alapjog lényeges tartalmát nem érinti. Márpedig nem érinti az alapjog korlátozhatatlan lényegét az olyan törvényi szabályozás, amely a korlátozást valamely más alkotmányos jog teljesítése és garantálása érdekében alkalmazza, tehát ha a korlátozást valamilyen más alkotmányos jog biztosítása elkerülhetetlenül szükségessé teszi, feltéve, ha a korlátozás e jog biztosításával - mint alkotmányos céllal - arányban áll, és azt nem lépi túl (2299/B/1991. AB határozat). Álláspontom szerint az első- és másodfokú bíróság jogértelmezése, ebből fakadóan jogerős ítéletei ahhoz vezetnek, hogy a perrel érintett ingatlanon fennálló tulajdonjogunkat – függetlenül annak eszmei hányadától – szükségtelenül és aránytalanul korlátozza, az alapjogi jellegből levezethető részjogosultságok gyakorlását tulajdonképpen ki is zárja. Az ügyben elsőfokon eljárt fórum ítélete [19] – [22] bekezdéseiben azt fejté ki, hogy a birtoklásra és használatra irányuló részjogosultságainkat azért nem gyakorolhatjuk, mert a Vht. 141. § (3) bekezdés c) pontja alatt csak lakottan volt értékesíthető az érintett ingatlan árverés útján, így Társaságunk ebben a tudatban, az ingatlan lakottságának teljes ismeretében alakította ki vételi szándékát, ennél fogva birtokbaadás nem is kérhető. Ezt a tényt a bíróság álláspontja szerint az is alátámasztja, hogy az adós, valamint a nem adós, de az ingatlanban lakó tulajdonostárs között, valamint a jelenlegi tulajdonostársak között a használat kérdését bíróság, vagy a felek megállapodása nem szabályozta. Az elsőfokú ítélet [19] bekezdése erre az esetre azt állapítja meg, hogy ilyen helyzetben csak az elkülönítetten használható ingatlan-, vagy épületrész használatára jogosult az árverési vevő. Erre tekintettel is sérti a tulajdonhoz való alapjogunkat mind az elsőfokú, mind a másodfokú bírósági határozat: alapvetően csak egy másfél szobás, komfort nélküli lakóházra terjed ki a bíróság látóköre (mely körülmény explicit módon megfogalmazásra is kerül az 5.Pf.20.015/2023/6. számú másodfokú ítélet [a továbbiakban: másodfokú ítélet] indokolásának [19] pontjában). Ugyan a tényállásban mindkét fokon eljáró bírói fórum – helyesen – megállapítja, ítéleteinek indokolásában, végső soron az ügy érdemi döntésének meghozatalakor mellőzi azt a jelentős körülményt, hogy a perrel érintett ingatlan egy 1061 m<sup>2</sup> alapterületű földrészleten helyezkedik el, mely egyébként – méretére tekintettel is – megosztható lett volna, és azt Társaságunk – gazdasági társaság lévén – tevékenységi körének megfelelően, szabad belátása szerint használhatta, illetőleg hasznosíthatta volna. Álláspontunk szerint ezzel összefüggésben a tulajdonhoz való jogunk úgy kerül korlátozásra az első- és másodfokú ítélet által, hogy az nem felel meg az Alaptörvény I. cikkében meghatározott tartalmi kritériumoknak. Az Alaptörvény I.

cikke értelmében alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható. Határozott álláspontunk, hogy alapvetően nem áll fenn olyan legitim cél, amelynek mentén tulajdonjogunk, és ezáltal az abból levezethető részjogosultságok korlátozhatók lennének. Hivatkozva az előbb kifejtett 2299/B/1991. AB határozatra, nem áll fenn olyan kényszerítő ok, mely ne lenne elkerülhető. Ebben a körben a tulajdonhoz való jogunk korlátozása kérdésében különös figyelmet érdemel álláspontunk szerint az a körülmény, hogy az alperesnek nem állt fenn olyan alapvető joga az ingatlan vonatkozásában, amelyre tekintettel Társaságunk tulajdonjoga egyáltalán korlátozható lett volna. Ugyan a másodfokú ítélet [24] pontjában – hivatkozva a Kúria Pfv.III.21.154/2020/9. sz. határozatára - rögzíti, hogy *„az alperesnek valós és méltányolható érdeke fűződött a felperes által szorgalmazott használati megosztás megtagadásához, valódi érdekkonfliktus esetén pedig a jogát gyakorlótól nem elvárható, hogy az abban ellenérdekelt érdekeit a saját érdekei elé helyezve lemondjon joga gyakorlásáról”*. Álláspontom szerint azonban értékelendő lett volna a perben, illetőleg jelen alkotmányjogi kérdés eldöntése vonatkozásában is nagyfokú relevanciával bír az a körülmény, hogy alperes egyébként nyitott lett volna már a peres eljárást megelőzően is az ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetésére, így határozott álláspontunk az, hogy a másodfokú ítélet imént felhívott rendelkezése, illetőleg az első- és másodfokú ítélet egésze szükségtelenül korlátozza a tulajdonhoz való jogunk részjogosultságait. Életszerűtlen ugyanis „méltányolható érdekre” hivatkozni akkor, ha a közös tulajdonban álló ingatlanon fennálló tulajdoni illetőség szerinti részjogosultságok kizárása céljából áll az fenn, de a közös tulajdon tárgyát képező ingatlan közös értékesítése már nem jelentene gondot. Következésképpen álláspontunk szerint nincs olyan másik alapvető jog, alkotmányos érdek, amelyre tekintettel korlátozhatja jogunkat a bíróság, illetőleg az ellenérdekű fél.

A fenti okfejtés alapján álláspontunk szerint jól látható, hogy – amennyiben a Tisztelt Alkotmánybíróság szerint az alapjogunk korlátozása nem volt elkerülhető – az első- és másodfokú ítélet aránytalanul korlátozza is a tulajdonhoz való jogunkat. A fentieknek megfelelően ugyanis semmiképpen nem lehet azt a tulajdonjog-korlátozást arányosnak tekinteti nézőpontunk szerint, melyben egy gazdasági társaságot teljeskörűen kizárnak a fennálló tulajdoni hányada alapján azt megillető birtoklásának és használatának jogából, valamint elzárják a kizárás kompenzációjának jogcímén előterjesztett többlethasználati díj igényének érvényesítésétől. A tulajdonhoz való jogból származó részjogosultságok gyakorlásának korlátozása álláspontunk szerint határozatlan időtartamú, tekintettel arra, hogy míg az adott ingatlan lakottnak minősül, úgy tulajdoni illetőségünkéből fakadó birtoklási,- és használati jogunk teljes mértékben akadályozott a bírósági ítéletek által. Minderre tekintettel elmondható, hogy Társaságunk tulajdonhoz való alkotmányos jogának tartalma úgy üresedik ki, hogy annak semmilyen kényszerítő oka nincs, az alapjog-korlátozás tesztjein pedig, nevezetesen a szükségesség-arányosság tesztjén és a közérdekűségi teszten jelen bírósági ítéletekben foganatosított alapjog-korlátozás nem megy át. Visszautalva arra a korábban már megfogalmazott körülményre, mely szerint sem az első- sem a másodfokú bíróság nem volt tekintettel arra, hogy a per tárgyát egy 1061 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan képezi, az eljáró fórumok a bennlakás tekintetében pusztán a lakóházra fókuszáltak. Ebben a körben szükségesnek tartjuk előadni azt, hogy az ingatlanon fennálló tulajdonjog egységes és oszthatatlan: a tulajdonostársaknak joga van az ingatlan bármely részének használatához, hasznosításához. Ebben a tekintetben álláspontunk az, hogy az első- és másodfokú bíróság téves jogértelmezése miatt is sérül tulajdonhoz való jogunk, ugyanis a tulajdonjogi illetőség mértéke ún. eszmei hányad. Álláspontunk szerint a jelen beadvánnyal támadott ítéletek ezzel ellentétben a per



tárgyát képező ingatlanon fennálló tulajdonjog megosztását, mint fizikai, tényleges megosztást értik, így pedig – mivel a Vht. szerint lakottan kell a perbeli esetben értékesíteni az ingatlant – nem tekint el attól a körülménytől, hogy az ingatlan fizikailag nem került megosztásra. Álláspontunk szerint nem is szükséges ez a fizikai megosztottság, hiszen az oszthatatlan és egységes tulajdonjog  $\frac{1}{4}$  részével, mint eszmei hányaddal bírunk, amelynek következtében jogunk lenne az ingatlanilletőségünk birtoklására. Megfordítva: a perbeli alperesnek nem lehet kizárólagos birtokában a tulajdonjog tárgyát képező ingatlan csak azért, mert ő rendelkezik az ingatlanon fennálló oszthatatlan és egységes, de mégis közös tulajdon nagyobb,  $\frac{3}{4}$  mértékű tulajdoni illetőségével. Helyesebben, a tulajdoni illetőségek relációjában nem lehet önkényesen azon az alapon különbséget tenni a fennálló részjogosultságok gyakorlása tekintetében, hogy az adott tulajdonostárs tulajdoni illetősége milyen mértékű. Maga a Ptk. is úgy fogalmaz: minden tulajdonostárs jogosult a dolog birtoklására, használatára, de egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja e jogát a többi tulajdonostárs sérelmére. Azonban mégis, a tulajdonjog eszmei hányadainak aránya iránymutatásként kell, hogy szolgáljon a jogok gyakorlása, illetőleg kötelezettségek teljesítése tekintetében. Előadjuk, hogy nem kizárólagosan a lakóház tekintetében, annak megosztottsága kérdésében kellett volna vizsgáldnia a bíróságoknak, hanem az ingatlan, mint egység, és az azon fennálló oszthatatlan, de meghatározott eszmei hányadok szerint több személyt megillető tulajdonjog oldala felől közelítve. Ebben a relációban tehát az ingatlan bármelyik részének használatára, hasznosítására igényt tarthattunk volna tulajdoni illetőségünk alapján, de ebből az ítéletek kizártak bennünket, ahogyan az alperes magatartása is, eredményezve így egy, a jelen beadványban alkotmányjogi szempontból visszás, alapjog- és Alaptörvényt sértő helyzetet.

A továbbiakban azzal, hogy mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság az 1.175.000.- forint összegű többlethasználati díjra irányuló igényünket elutasítja, jogos várományunktól, illetőleg a többlethasználat miatti kompenzáció-igényunktől, tulajdonosi jogaink megsértéséből fakadó jogszerű igényeinktől foszt meg, mely álláspontunk szerint az Alaptörvény XIII. cikke szerinti tulajdonhoz való jog védelmi körébe vonható. Az Alaptörvény XIII. cikkéhez fűzött kommentár-irodalom szerint az Alaptörvény tulajdonhoz való jogként védi emellett azokat a további jogosultságokat, amelyek más alapvető jogok és alkotmányos értékekkel együtt a tulajdonjog alkotmányos védelmi körébe vonhatók. Az eddigi döntések alapján ide tartozik a pénzügyi lízingbevevő tulajdonosi várománya is, [15/2014. (V. 13.) AB határozat], amely döntés alapján általánosságban a vagyoni jogi igényekre is kiterjeszhető az Alaptörvény XIII. cikkében foglalt védelem, különös tekintettel a társadalombiztosítási jogviszonyokkal összefüggő szolgáltatásokkal és várományokra [3048/2013. (II. 28.) AB határozat (Indokolás [39])] (Árva Zsuzsanna: Nagykomentár Magyarország Alaptörvényéhez, a XIII. cikkhez fűzött indokolás.) Ebben az olvasatban mind az elsőfokú, mind a másodfokú ítélet alkotmányellenes, hiszen az alapvetően megsértett és Alaptörvényben biztosított alapjogunk megsértése miatt igényelt, jogszerű várományunktól, tulajdonszerű vagyoni igényunktől foszt meg bennünket önkényesen, mellyel szintén sérti az Alaptörvény XIII. cikkét. Amikor tehát az egyéni autonómia védelméről van szó, az alapjogi tulajdonvédelem kiterjed a tulajdon egykori ilyen szerepét átvevő vagyoni jogokra is.

\*\*\*

Álláspontunk szerint jelen esetben alkotmányos jelentőségű kérdés a tulajdonszerzés módja, jogcíme, illetőleg az azzal összefüggő, megszerzett tulajdonjog kapcsolatának vizsgálata is az alapvető jog védelmének vizsgálata céljából. Mindez abból következik, hogy mind az elsőfokú, mind a másodfokú ítélet következetesen hivatkozik azon körülményre, hogy Társaságunk a perrel

érintett ingatlant végrehajtási eljárásban vásárolta, online árverésen, így a Vht. 141. § (3) bekezdésének c) pontjára tekintettel lakottan lehet csak árverezni az érintett ingatlant, és birtokbaadás nem kérhető, hiszen a nem adós tulajdonostárs az érintett ingatlanban lakik.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tulajdonhoz való jog védelme nem foglalja magában a tulajdonszerzéshez való jogot (35/1994. (VI.24.) AB határozat), ugyanakkor az Alaptörvény hatályba lépését követően hozott döntések szerint már alapjogi védelem illeti meg azokat is, akiknek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcímük van. A jogcím pedig akkor kétségtelen, ha az egyértelmű {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, [24]}. Határozott álláspontunk, hogy a tulajdonszerzésünk jogcíme határozott, egyértelmű és kétségtelen, a tulajdoni illetőségünk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került. Az Alkotmánybíróság eddigi gyakorlatából az kristályosodott ki, hogy a megszerzett tulajdon védelemben részesül, tekintet nélkül annak módjára. A 3177/2014 (VI.18.) AB végzés [23] bekezdése akként rendelkezik, hogy az állam köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkriminációmentesen biztosítja. Az Alkotmánybíróság 2299/B/1991 AB határozatában is kifejtette, hogy a tulajdonhoz való jog, mint alapjog tekintetében is érvényes a jogegyenlőség, valamint a megkülönböztetés tilalmának követelménye. Álláspontunk szerint mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság különbséget tesz igényeink elbírálása, így tulajdonhoz való jogunk részjogosítványainak vizsgálata tekintetében az alapján, hogy mi, mint gazdasági társaság az érintett tulajdoni illetőséget milyen szerzőmód alapján, illetőleg milyen jogcímen szereztük meg. A hatályos Ptk. 5:41. §-a rendelkezik a hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés szabályairól, mely a jelenlegi szabályozás szerint az eredeti tulajdonszerzési módok egyik fajtája, mely azt jelenti, hogy a tulajdonjog megszerzése a korábbi tulajdonosra tekintet nélkül következik be. Ezzel összefüggésben szükséges vizsgálni a Vht. 137. §-át is, melyre a másodfokú ítélet [22] bekezdésében hivatkozik a másodfokon eljáró bírói fórum. E jogszabályhely meghatározza, hogy melyek azok a jogok, amelyek a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonost terhelik. Ezen jogok közé tartozik a telki szolgalm; a közérdekű használati jog; az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog; a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásba nincs bevezetve. Látható tehát, hogy a jogszabályhely nem tartalmaz olyan további jogosultságokat, amelyek a hatósági árverés, mint eredeti szerzőmód (melynek esszenciális eleme, hogy a tulajdonjogot szerző fél az előző tulajdonos személyére tekintet nélkül szerzi meg, tehermentesen az érintett ingatlan tulajdonjogát) vonatkozásában nem állnak fenn olyan, a már jogszerűen megszerzett ingatlan(illetőséget) terhelő további jogosultságok, amelyek fennálltánál fogva ne gyakorolhatnánk tulajdonjogunkból fakadó, polgári jogi értelemben vett részjogosultságainkat. A Vht. 141. § (3) bekezdésének c) pontja alapján lakottan kell értékesíteni az adott ingatlant, ha az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanban a nem adós tulajdonostárs lakik. Ezzel összefüggésben a Vht. 141. § (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy a (3) bekezdés c) pontjában foglalt esetben is beköltözhetően kell értékesíteni az adós tulajdoni hányadát, ha a tulajdonostársak ingatlan használatára vonatkozó megállapodása vagy bíróság határozata alapján az adós a nem adós tulajdonostárs által használt ingatlan vagy épületrésztől elkülönülten használható ingatlan- vagy épületrész használatára jogosult. Látható tehát, hogy a hatósági árveréssel történő tulajdonjogszerzés ily módon történő szabályozása és értelmezése kiüresíti a megszerzendő, vagy már a megszerzett tulajdonjogot, hiszen olyan kötelmi jellegű, és a tulajdoni illetőséget megszerző féltől teljesen független, a tulajdonszerzést egyébként időben megelőző,

kötelemi jogi jellegű megállapodásból fakadó jogokat ró a frissen, és egyébként elvben tehermentesen jogot szerző fél részére, amelyekre ráhatása nincsen, és tulajdonjogából fakadó részjogosultságai teljesmértékű kizárását szenvedti így el. A másodfokú ítélet [22] bekezdésében a Törvényszék is rögzíti: a Vht. 137. §-ában felsorolt dologi jogok maradhatnak fenn az árverés ellenére is, de – álláspontom szerint alkotmányellenességet eredményezve – megfogalmazza, hogy ez nem jelenti azt, hogy ne maradhatnának fenn olyan kötelmi alapú jogosultságok, amelyek az új ingatlan tulajdonosára is kihatnak. Ebben a vonatkozásban határozott álláspontom, hogy a két jogszabályhely együttes, valamint a Ptk. 5:41. §-a, továbbá a megszerzett tulajdonjogból fakadó, Ptk. 5:21 – 23. §§ és az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó, Ptk. 5:73 – 75. §§ ily módon történő együttes értelmezése nem pusztán magánjogi, hanem alkotmányjogi értelemben véve is sérti a tulajdonhoz való jogunkat. Tudomásul vesszük a Tisztelt Alkotmánybíróság eddig következetesen kialakult azon gyakorlatát, mely szerint jogértelmezési- és jogalkalmazási kérdések alapvetően nem az Alkotmánybíróság kompetenciáját képezik, de határozott álláspontunk, hogy egyes, a korábbiakban megjelölt jogszabályhelyek értelmezése, egymáshoz való viszonya, továbbá alkalmazása, így ezek alapján olyan bírósági határozatok meghozatala együttesen alkalmas arra, hogy a meghatározott jogszabályhelyek értelmezését alkotmányjogi kérdéssé emelje. Összességében megállapítható, hogy a Vht. és a Ptk. releváns szabályainak a jelen panasszal támadott ítéletek szerinti értelmezése és alkalmazása a tulajdonhoz való jogunk már alkotmányos szintű garanciáit sértik. Mindebből következően álláspontunk szerint a bírósági ítéletek megsemmisítése mellett a Vht. 141. § (3) bekezdésének c) pontja, illetőleg (3) bekezdésének alkotmányossági szempontú felülvizsgálata is szükséges az Abtv. 28. §-a alapján, mert az végsősoron a végrehajtási árverésen tulajdon jogot szerző személyek, szervezetek tulajdonhoz való jogát, mint alapvető jogot korlátozzák, részjogosultságait kizárják. Pusztán megjegyezzük ezzel összefüggésben, hogy az EJEB gyakorlata a végrehajtási eljárások kapcsán a következő: már az is sérti a tulajdonhoz való jogot, ha az adóhatóság olyan végrehajtási cselekmények foganatosításával késlekedik, mint az árverés és emiatt a vagyontárgy időközben elértéktelenedik. (EJEB 34976/05. Metalco Rt. kontra Magyarország, 2012. június 16.) Ebből következően álláspontunk szerint a tulajdonhoz való jog védelme egyrészt kiterjed az árverés tárgyát képező ingatlanra, annak értékállóságára, majd ezt követően az árveréssel, mint önálló, eredeti szerzőmóddal történő tulajdonjogot szerző tulajdonjogára is, tekintettel arra, hogy az adott ingatlan késlekedés miatti értékcsökkenése nem másnál, mint az árveréssel tulajdonjogot szerző személynél vagy szervezetnél realizálódik.

\*\*\*

Visszatérve a korábban már meghivatkozott AB gyakorlatra, a tulajdonhoz való jog tekintetében is érvényes a jogegyenlőség, valamint a megkülönböztetés tilalmának követelménye, illetve a már megszerzett tulajdon – tekintet nélkül annak módjára (!) – védelemben részesül. Az állam pedig köteles megteremteni azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkriminációmentesen biztosítja. (481/B/1999. AB határozat) Álláspontunk szerint a jelen indítvánnyal érintett bírósági ítéletek következetesen, indokolatlanul különbséget tesznek az érintett ingatlanon fennálló tulajdonjogunkból fakadó részjogosítványok gyakorlása tekintetében Társaságunk, valamint alperes között abban a vonatkozásban, hogy a tulajdoni illetőségünket milyen módon is szereztük meg. Mind az első, mind a másodfokú ítélet teljes egésze azon körülmény köré fűzi indokolását, hogy Társaságunk a perrel érintett ingatlanon fennálló  $\frac{1}{4}$  tulajdoni illetőségét online árverésen vásárolta, lakott állapotban, ennek teljes tudatában és ezen

körülmény a vételár tekintetében értékcsökkentő hatásának figyelembevételével. (elsőfokú ítélet [19] és [22] bekezdései; másodfokú ítélet [22] – [24] bekezdései). Az Alaptörvény I. cikk (4) bekezdése alapján az alapvető jogok a jogi személyeket is megilletik, így szükségszerűen vonatkozik rá az Alaptörvény XV. szakaszában biztosított diszkrimináció tilalma. Az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdése alapján Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja. Határozott álláspontunk, hogy a jelen panasszal érintett ítéletek a tulajdonjogból fakadó részjogosultságok terjedelmét, azok gyakorlását, illetőleg esetünkben azok indokolatlan korlátozását azon körülmény mentén határozzák meg, hogy azt mi milyen módon és jogcímen szereztük meg. Véleményünk szerint ez a különbségtétel önkényes és jogalap nélküli: a fennálló tulajdoni hányadok ténye (azok mértékére tekintet nélkül) önmagában jogosultságot teremt az Alaptörvény XIII. cikkéből is levezethető, tételesen a Polgári Törvénykönyv 5. könyvében szabályozott tulajdonosi/tulajdonostársi jogosultságok gyakorlására, jelen esetben a birtoklásra és használatra; megsértett jogok esetén a részjogosultságok megsértése jogcímén kompenzáció, jelen esetben a többlethasználati díj igénylésére. Álláspontunk szerint ezen bírói hozzáállás sérti az előbb már több ponton kifejtett, tulajdonhoz való jog diszkrimináció-mentességének követelményét, ugyanis Társaságunk tulajdonjoga – attól még, hogy nem természetes személy, illetőleg attól, hogy hatósági árverésen szerezte meg – ugyanolyan védelemben, illetőleg elismerésben kell, hogy részesüljön az állam által, mint ahogyan a magánszemély tulajdonhoz való joga.

\*\*\*

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. Az Alaptörvény e rendelkezésével összhangban a Ptk. 5:22. § alapján a tulajdonos köteles viselni a dologgal járó terheket és a dologban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A közös tulajdonra irányadó, Ptk. 5:75. §-a alapján a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is. Az előzőekből következik, hogy a társadalmi felelősség magánjogi vetülete a közterhek, és a kár viselése. A tulajdonjog tehát nem pusztán jogosultságokat tartalmaz, hanem kötelezettségeket is ró a tulajdonosokra, tulajdonostársakra, ez levezethető már az alkotmányos szintű, hivatkozott alaptörvényi rendelkezésből is, tehát a kérdés vizsgálata ebben a vetületben is, szükségszerűen alkotmányos jelentőségűvé válik. Annál is inkább, mivel a jelen panasszal támadott ítéletek úgy zárják el Társaságunkat az öt megillető jogok gyakorlásából, hogy a kötelezettségei teljesítését nem értékelik ezzel kapcsolatosan, azok alól egyáltalán nem is mentesítik, holott a per tárgyát képező ingatlan birtokába soha sem jutott, azt Társaságunk soha nem használhatta, nem hasznosíthatta, ellenben az ingatlanon fennálló tulajdoni-illetőségből fakadó közterheket maradéktalanul megfizette. Előadjuk, hogy a jelen beadvánnyal támadott ítéletek alapjául szolgáló ingatlan vonatkozásában a Debreceni Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Adóügyi Osztálya által kirótt építményadót, melyet az érintett ingatlanon fennálló lakóház, valamint gazdasági épület vonatkozásában vetette ki, Társaságunk tulajdoni illetőségének megszerzésétől rendszeresen, a határozatoknak és jogszabályoknak megfelelően viseli, azt minden esetben maradéktalanul megfizette. A határozatokat csatoljuk beadványunkhoz. Látható tehát, hogy a bírósági ítéletek úgy zárják ki a tulajdoni illetőségből fakadó jogosultságaink

gyakorlását, hogy a kötelezettségek teljesítése alól nem mentesít bennünket, a kötelezettségek teljesítését nem is értékeli tényállásukban és jogi indoklásukban az ítéletek. Látható: a tulajdonhoz való jogunk, mint alapjog úgy üresedik ki, hogy a társadalmi felelősségre irányuló alaptörvényi kötelezettsége megtartott részünkről, mely alkotmányosan visszás helyzetet eredményez.

E körben pusztán megjegyezzük, hogy a korlátozott dologi jogok körében szereplő haszonélvezet esetében is, ahol a haszonélvezőnek, mint jogosultnak abban az esetben is kell viselnie a haszonélvezet tárgyát képező dologgal kapcsolatos terheket a Ptk. 5:149. § (3) bekezdése alapján. Látható tehát, hogy az alperes által kizárólagosan birtokolt használt, hasznosított ingatlan vonatkozásában jogai olya mértékben kizárólagosak, hogy még csak a közterhek teljes viselését sem rója rá jogszabály, míg minket amellet, hogy teljesen kizár a jogaink gyakorlásából és annak ellentételezésétől is megfoszt a jogerős ítélet, de a kötelezettségeink teljesítését nem értékeli, illetőleg azt nem is érinti.

\*\*\*

A fentebb kifejtettekkel összhangban álláspontunk szerint a jelen indítvánnyal érintett ítéletek sértik az Alaptörvény XXVIII. cikkében meghatározott, tisztességes eljárásához való jogunkat is, így emiatt is alaptörvény-ellenesnek tekintendők. Ahogy korábban is előadtuk, az első-és másodfokon eljáró bírói fórum ítélete meghozatala során alaptörvény-ellenesen, illetőleg a magánjogi és végrehajtási jogszabályokat egymással való viszonyukban ellentétesen értelmezte, mely egy olyan alkotmányos jogi problémához vezetett, mellyel a tulajdonhoz való alapjogunk sérült. Az Alkotmánybíróság a XVIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatban azt is leszögezte, hogy az Alaptörvény 28. cikkével természetes fogalmi egységet alkot. „A jogértelmezés Alaptörvényben rögzített elveinek betartása minden kétséget kizáróan részét képezi a tisztességes bírósági eljárásban megvalósuló jogértelmezéssel szemben állított minimális alkotmányos követelményeknek”. {23/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [26], megerősítve: 33/2021. (XII. 22.) AB határozat, Indokolás [29]}. „Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az önkényes bírói jogértelmezés az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljárásához való jog sérelmére vezethet. Az Alkotmánybíróság a jogalkalmazói önkény fennállásából fakadóan azonban csak kivételesen, szigorú feltételek fennállása esetén állapítja meg a tisztességes eljárásához való jog sérelmét. Amennyiben a bíróság az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési szabályok figyelmen kívül hagyásával jár el, a jogértelmezési hiba contra constitutionem önkényessé válik” {11/2022. (VI. 2.) AB határozat, Indokolás [23] és 33/2021. (XII. 22.) AB határozat, Indokolás [30]}. Az Alaptörvény 28. cikke a bíróságokra nézve kifejezetten is rögzíti az Alaptörvénnyel összhangban lévő, alkotmánykonform értelmezés kötelezettségét. „Az Alaptörvény 28. cikke az alkotmánykonform értelmezés követelményeit a jogszabályok bíróság általi alkalmazása körében határozza meg, mivel azonban a népszavazás a közvetlen hatalomgyakorlás megnyilvánulásaként - főszabályként - jogalkotásra irányul, a Kúria a népszavazási kérdés hitelesítésekor sem tekinthet el ezen alaptörvényi rendelkezés érvényre juttatásától.” {33/2021. (XII. 22.) AB határozat, Indokolás [31]}. Az Alkotmánybíróság emellett megerősítette azt a korábban már kialakított gyakorlatát, amely szerint a tisztességes eljárásához való jog olyan abszolút jog, amellyel szemben nem létezik mérlegelhető más alapvető jog vagy alkotmányos cél, mert már maga is mérlegelés eredménye {14/2004. (V. 7.) AB határozat, ABH 2004, 241, 266; 3001/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [42]}.

### **3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek**

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

A panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését nem kértük, tekintettel arra, hogy az alapvetően keresettel érvényesíteni kívánt vagyoni igényeimről (többlethasználati díj-igény) rendelkezett, keresetemet mind az első-, mind a másodfokon eljáró bíróság elutasította.

**3.2. Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya**

Az ügyvédi meghatalmazás mellékletként csatolva.

**3.3. Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról**

Nyilatkozunk, hogy mint indítványozó gazdasági társaság, személyes adataink nyilvánosságra hozatalához **nem járulunk hozzá.**

**3.4. Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata**

Mellékletként csatolva.

2023. június 20.

Tisztelettel: