

J E G Y Z Ő K Ö N Y V
nyilvánosan tartott tárgyalásról

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: 111/2007-0/2017	
Érkezett: 2017 OKT 25.	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: 2 db	5/

Felperes: [REDACTED]
Alperes: [REDACTED]
A per tárgya: [REDACTED]
A tárgyalás helye: 1055 Bp., V., Markó u. 27. fsz.5.
A tárgyalás ideje: 2017. szeptember 08. napjának 08.30 órája (megkezdve: 08.30 órakor)

Jelen vannak:

Dr. Pákozdi Zoltán Rudolf
bíró

A I., II. és III. r. felperesért: dr. Székely Attila ügyvéd Ü-109692

Az I. r. alperesért: dr. Vajda Gábor ügyvéd Ü-112401

A II. r. alperesért: senki

A III. r. alperesért: senki

jegyzőkönyv: hangfelvételtől készült

A folytatólagos tárgyaláson a bíróság megállapította, hogy szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg II., III r. alperes, III. r. alperes kérte a tárgyalás távollétében történő megtartását.

A bíróság megállapítja, hogy a tárgyalásról hangfelvétel készül, 8 munkanap után lehet a jegyzőkönyveket átvenni, illetve megtekinteni a Polgári kezelőirodában.

A bíróság ezt követően ismerteti az előző tárgyalás óta keletkezett iratokat. Ezen belül kézbesíti felperesi, I. r. alperesi képviselőknek a III. r. alperes 33. sorszámú előkészítő iratát. Rögzíti, hogy felperes, I. r. alperesi képviselő II. r. alperes előkészítő iratát megkapták.

A bíróság ezt követően felhívja I. r. alperest, hogy a felperes 30. sorszámú előkészítő iratára érdemi észrevételét tegye meg.

I. r. alperesi képviselő:

1995 decemberében I. r. felperes és az I. r. alperesi jogelőd tisztában volt azokkal a jogszabályokkal, amelyet szerződéskötéskor figyelembe kellett venni. Ahogy arra a Kúria felülvizsgálati eljárásában

hozott részítélet 48. pontjában rámutatott, a felperes által az egyedi normakontrollal érintett jogszabályi hely az I. r. alperes számára szerződési korlátot jelentett. Ezen szerződési korláttal kapcsolatos ismereteket mind a jogelőd felperesnek, mind pedig az I. r. alperesi jogelődnek ismernie kellett. Amennyiben ennek a jogszabálynak az ismeretében kötötte meg a felperes a bérleti szerződést és kezdte meg a rendelkezésére bocsátott tervek alapján, az építési hatósági engedély birtokában az épület megépítését, erre a beruházáshoz forrásokat biztosított, akkor azt annak a fényében tette, hogy a gazdasági számításai szerint ez még így is a számára teljesíthető. Ehhez képest álláspontom szerint kisebb jelentősége van a felek bérleti szerződésének 8. pontjában írt megállapodásnak. Az I. r. alperesi jogelőd e körben tett nyilatkozata legfeljebb a II. r. alperessel való kapcsolatában értékelhető nyilatkozat, a kógens szabályokkal ellentétes nyilatkozat megtétele miatt. A fentiek alapján a jogszabály nem az állam privilegizált helyzetére tekintettel lett megalkotva, hanem arra tekintettel, hogy a tulajdonosnak legyen módja a kezelő magatartásának korlátozására. Nem egyedi, hanem általános, generális szinten kinyilatkoztatva. Erre tekintettel a felperes normakontrollal kapcsolatos eljárása alapos nem lehet.

Felperesi képviselő:

Az alperesi képviselő mai tárgyaláson tett nyilatkozata csak egy fajta értelmezése annak az élethelyzetnek, amely az 1995-ös bérleti szerződés 8. pontjának megfogalmazásával jött létre. A felperes abban a helyzetben van, hogy egy speciális rendelkezés nem írhatja felül egy általánosan kinyilatkoztatott elvet. Amennyiben az I. r. alperesnek az álláspontját fogadná el a bíróság, úgy arra az ellentmondásra is választ kellene adni, hogy miért az összes jogalanyra általánosan irányadó rendeleti megoldással szabályozta a [REDACTED] azt, a lényegében a kezelője és a tulajdonos közötti szabályozást, amelyet általában határozattal, belső utasítással oldanak meg a gazdasági életben résztvevő jogalanyok, erre több a múltban irányadó gyakorlat is mutat. Amennyiben nem jogszabállyal szabályozza a [REDACTED] azt, hogy a kezelője milyen módon járhat el, hanem határozattal, úgy az érvénytelenségi okot nem jelentene, hanem egy elszámolást, ahogy azt az I. r. alperes előadta. Viszont ha rendelettel szabályozza az állam a kezelőjének a szerződéskötési korlátját, úgy az érvénytelenségi ok, amely viszont már a szerződő partnere, a [REDACTED] és a kezelőjén kívülálló harmadik személyre is hatással van.

Jelen esetben különösen fontos ezt figyelembe venni, hiszen nem egy meghívás alapján, nem egy egyedi tárgyalás alapján került a felperes abba a helyzetbe, hogy építkezzen az állam tulajdonában lévő földterületre, hanem egy pályázat alapján történt a belépése, egy építkezés tervei kézbe kapva anélkül, hogy eldönthette volna milyen mértékű, milyen volumenű beruházást hajt végre, így került abba a helyzetbe, hogy a forrásait az állami ingatlan területén beruházta.

Amennyiben a felperes Alkotmánybíróság irányába tett normakontroll indítványának akárcsak a gondolatában is alapos lehet, úgy jelen bíróságnak mindenképpen az Alkotmánybírósághoz kell fordulnia, hiszen a jelen bíróságnak mandátuma a kétely elosztatására sincsen. Amennyiben az Alkotmánybíróság e körben a határozatát meghozza, úgy a kétely megszűnik és a bíróság folytathatja az eljárását. Amíg viszont a kétely az eljárásban megmarad, ahogy azt a felperes álláspontja szerint a beadott íratból mindenképpen levezethető, úgy a jelen bíróság döntése sem tekinthető véglegesnek.

Ezután a bíróság meghozta a következő

I. v é g z é s t .

A bíróság a per tárgyalását felfüggeszti, és ezzel egyidejűleg az Alkotmánybírósághoz fordul.

A bíróság indítványozza A földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet 23. § (1) bekezdés b) pontja, illetve az állami tulajdonban levő ingatlanok

kezeléssel, valamint a magánszemélyek lakás-, üdülő-, lakótelek-, üdülőtelek- és termőföld-tulajdonával kapcsolatos egyes kérdések szabályozásáról szóló 6/1987 (IX.01.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet 19. § (1) bekezdés b) pontja alaptörvény-ellenességének megállapítását, és a vizsgálni kért rendelkezések jelen ügyben történő alkalmazhatóságának kizárását.

A bíróság az alaptörvény ellenességet Magyarország Alaptörvénye I. cikk (4) bekezdése alapján alkalmazandó I. Cikk (3) bekezdésének, M. cikkének, XIII. cikk (1) bekezdésének, illetve XV. cikk (2) bekezdésének sérelmében észlelte.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

A.

Tényállás.

A [redacted] szám alatti ingatlan (továbbiakban perbeli ingatlan) 1966-2012-ig a II. r. alperes [redacted] tulajdonaként volt nyilvántartva, majd 2012. október 9-i hatállyal, vagyonátadás címén a III. r. alperes tulajdonába [redacted] volt. [redacted] 2006-ban az I. r. alperesre ruházta át a vagyongekezelői jogot, amely a III. r. alperes tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg törölték az ingatlan-nyilvántartásból. Az I. r. felperes jogelődje a [redacted], jogutódja a II. r. felperes. A II. r. felperes jogutódja a III. r. felperes.

A [redacted] mint bérlő és a [redacted] mint bérbeadó között nyilvános pályáztatást követően 1995. december 21-én 10 év határozott időtartamra írásbeli bérleti szerződés jött létre, amely szerint a bérbeadó 15 millió Forint+Áfa összegű egyszeri bérleti díj ellenében bérbe adott a bérlő részére a perbeli ingatlanból egy 800 négyzetméter területű, beépítetlen telekrészt. A felek megállapodtak abban is, hogy a bérlő a bérbeadó által átadott építési tervek és engedély alapján üzletsort épít a bérelt területen és azt a bérleti szerződés fennállása alatt ő üzemelteti. A bérleti szerződés 8. pontja szerint a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az [redacted] és a bérbeadó hozzájárulásával a felépítményt a bérbeadónak vagy harmadik személynek értékesíteni; a felek együttesen elfogadott független vagyonértékelővel a felépítmények értékét megállapítják és azok értéke tekintetében a bérbeadó a bérlővel elszámol.

A felperesek jogelődje 1997. júniusában használatbavételi engedélyt kapott az akkorra felépített üzletházra.

A felperesek jogelődje és a [redacted] 1998. május 19-én újabb írásbeli megállapodást kötött, amelyben rögzítették, hogy az építkező jogelőd költségén felépített üzletház teljes egészében „a ráépítő tulajdona”. A megállapodás szerint a [redacted] a felépítmény mindenkori tulajdonosai részére földhasználati jogot biztosít.

A szerződések alapján az I. r. felperesi jogelőd tulajdonjogának ráépítés jogcímén történő bejegyzését a [redacted] Körzeti Földhivatal megtagadta. A földhivatal határozatának megtámadása iránt indított közigazgatási perben a Veszprém Megyei Bíróság 8.K.20.334/2005/6. szsz-ú ítéletével a keresetet elutasította.

A jelen per I. r. felperesének jogelődje keresetet indított 2008-ban a felépítmény tulajdonjoga megszerzésének megállapítása iránt, elsődlegesen a fenti szerződések, másodlagosan ráépítés jogcímén.

Az I. és a III. r. alperesek viszontkeresettel éltek. Az I.r. alperes hivatkozott arra, hogy a felperesi jogelőd csak a határozott ideig tartó bérleti időszakban volt jogosult az ingatlant (így a felépítményt is) birtokában tartani, amely 2005. december 21. napjával megszűnt. A felek a bérleti szerződést követően nem számoltak el egymással és a felperesi jogelődök úgy tartották 2005. december 21. napjától 2012. szeptember 27. napjáig (az I.r. alperes vagyongazdálkodói jogainak megszűnéséig) az üzletsor felépítményt, valamint az alatta lévő földterületet birtokában és szedték annak hasznait, hogy annak nem volt érvényes jogalapja. A felperesek rosszhiszemű jogalap nélküli birtoklása az alapján is igazolható, hogy a Veszprém Megyei Bíróság 8.K.20.334/2005/6. ssz-ú jogerős ítélete egyértelműen utalt arra, hogy a felperesi tulajdonjog bejegyzés ráépítés címén történő elutasításával kapcsolatos határozatát alappal hozta meg az illetékes földhivatal, a felperes az építmény használatára kizárólag az 1995. december 21. napján létrejött bérleti szerződés alapján volt jogosult.

Az I.r. alperes kérte kötelezni a felpereseket a Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján, mint rosszhiszemű birtokost az épület beszedett és beszedni elmulasztott hasznainak megfizetésére, mindösszesen a 2013. november 30. napján kelt szakvélemény 53. oldal, 3.3. pont alatt megjelölt 237.961.230.- Ft mértékben.

Ezen túl az 1993. évi LXXVIII. tv. 36. (1) bekezdés, 2.§ (2) bekezdés és 20.§ (1) bekezdés alapján kérte továbbá a felperesek kötelezését ugyan ezen időszakban esedékes, a jogosulatlanul használt épület ingatlan használati díjának a 2013. november 30. napján kelt szakvélemény 54. oldalon lévő táblázatban megjelölt 89.396.368.- Ft használati díjának a megtérítésére.

A III.r. alperes az I.r. alperes által kifejtett indokok alapján a 2012. szeptember 28. napjától 2013. december 31. napjáig tartó időszakban az épület beszedett és beszedni elmulasztott hasznainak megfizetésére 39.378.092.- Ft, a jogosulatlanul használt épület ingatlan használati díjával kapcsolatban 3.120.000.- Ft megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket.

A perben első fokon eljáró bíróság ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzést állapított meg, melyet a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla részítéletével jogerősen helyben hagyott.

A Kúria, mint felülvizsgáló bíróság a Pfv.I.21.279/2015/11. szám alatti részítéletével a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.439/2014/6. számú jogerős részítéletét hatályon kívül helyezte, és a keresetet, továbbá a I.r. és a III. r. alperesek viszontkereseteit elutasította. Részítéletének 48. pontjában megállapította, hogy a felperesi jogelőd építkezése szerződéses felhatalmazáson alapult és azt, hogy vizsgálni kellett, hogy a ráépítés következményeit illetően a szerződő felek miként állapodtak meg. E tekintetben a Kúria nem értett egyet a jogerős részítélet indokolásában foglaltakkal, mert a szerződéses szabadság (Ptk. 200. § (1) bek.) elvéből kiindulva a felek a ráépítés jogkövetkezményeit illetően szabadon állapodhatnak meg (a Ptk. diszpozitív szabályai csak megállapodásuk hiányában érvényesülnének). Kiemelte, hogy „A felek megállapodásának korlátját az eltérést nem engedő, kogens jogszabályi rendelkezések képezik, amelyek egyúttal a felek szerződési mozgásterének kereteit is kijelölték. Az 1995. évi bérleti szerződés megkötésekor hatályos 26/1987 (VII.30.) MT rendelet 23.§ (1) bekezdése és az annak utaló rendelkezése folytán irányadó 6/1987 (IX.01.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet 19. § (1) bekezdés b) pontja – függetlenül attól, hogy a szerződéskötés időpontjában a Ptk.-nak az állami ingatlanok tulajdonjogának ráépítéssel történő megszerzését közös tulajdon keletkezését tiltó 138. § (2) bekezdése az Alkotmánybíróság 29/1992 (V.19.) AB határozata alapján 1992. május 19-től hatálytalan volt – ilyen szerződési korlátot jelentett, ezért a feleknek a megállapodásából a felperesek jogelődjének a felépítmény tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó része – amint azt

az eljáró bíróságok is helytállóan megállapították - jogszabályba ütközött, ezáltal érvénytelen (semmis) a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondatának első fordulata alapján. Ez az érvénytelenség részleges (Ptk. 239. § (1) bekezdés), kizárólag a ráépítés tulajdonjogot keletkeztető jogkövetkezményében való megállapodásra terjed ki." A határozat 50. pontjában a Kúria rámutatott arra, hogy az 1995. évi bérleti szerződés – érvénytelenséggel nem érintett – 8. pontjában a felek a felépítmény értékesítéséről rendelkeztek és ezzel összefüggésben elszámolási kötelezettséget írtak elő. Erre tekintettel a Kúria megállapította, hogy van a felek közötti bérleti szerződés megszűnése utáni – a felperesek jogelődje által épített üzletház jogi sorsának rendezésére is kiterjedő – elszámolásra vonatkozó megállapodás, ami így kizárja a Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazhatóságát. Az 53. pontban a Kúria meghatározta, hogy a megismételt eljárásban az 1995. évi bérleti szerződés 8. pontjában írtakból kiindulva kell a felek között elszámolni, figyelemmel az idő közben bekövetkezett jogutódlásokra is.

A felperes a hatályon kívül helyezést követően folytatódó eljárásban kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I., II. és III. r. alpereseket arra, hogy a perbeli ingatlanon álló és a felperes anyagi erőforrásainak biztosítása mellett létrehozott felépítmény ítélet hozatali értékét a felperes részére térítsék meg, amelyet jogfenntartással 420 millió forintban jelölt meg. E körben indítványozta szakértő kirendelését. Nem ellenezte, hogy amennyiben a bíróság az I. és III. r. alperesek viszontkeresetének részben helyt adna, a bíróság a Ptk. 296. §-a alapján a követelések beszámításában állapítsa meg azt az összeget, amelyet az alperesek a felperes részére kötelesek megfizetni. Utalt arra, hogy amennyiben az I. r. felperes nem készíti el a megjelölt felépítményt, úgy az ingatlan értéke éppen az általa megjelölt értékkel lenne kisebb. Felperes szerződés teljesítésére kötelezés jogcímén kérte a jelenlegi tulajdonos, III. r. alperes kötelezését.

A III. r. alperes - hivatkozva a Kúria e körben tett megállapítására - előadta, hogy a szerződő felek megállapodásának korlátját az eltérést nem engedő kógens jogszabályi rendelkezések képezték, megjelölve az MT rendelet 23. § (1) bekezdését, illetőleg az együttes rendelet 19. § (1) bekezdés b) pontját.

Az I. r. alperes szintén kérte a felperesek kereseti kérelmének elutasítását. Állította, hogy az együttes rendelet 19. § b) pontjában írt kógens szabályokra figyelemmel a felperesek elszámolási igénye csak és kizárólag bér beszámítás útján teljesíthető, azaz a felperesi jogelőd építkezésével összefüggésben felmerült és igazolt költségek, legfeljebb a kifizetett bérleti díj mértékéig téríthetők meg, mivel a Kúria részítéletének 48. pontjába foglaltak a felek szerződési mozgásterének korlátaira vonatkozó iránymutatása eltérő értelmezést nem tesz lehetővé.

Az I. és a III. r. alperesek korábban előterjesztett viszontkereseteiket a hatályon kívül helyezést követően folytatódó eljárásban ismét érvényesítették.

B.

Vizsgálni kért és azokkal közvetlenül összefüggő jogszabályi rendelkezések.

A földről szóló 1987. évi I. törvény 1994. július 26. napjáig hatályos 17. § (2) bekezdése szerint a kezelő a kezelésében levő ingatlant a jogszabályok keretei között adhatja bérbe, haszonbérbe, használatba.

A földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet (a továbbiakban: MT rendelet) 1995. december 21. napján hatályos 23. § (1) bekezdés értelmében a kezelő - állami szervnek, illetőleg társadalmi szervezetnek nem minősülő - jogi személy vagy magánszemély részére

a) beépítetlen földön állandó jellegű új építmény létesítéséhez nem,

b) beépített földön állandó jellegű újabb építmény létesítéséhez vagy a már meglevő ilyen építmény bővítéséhez pedig csak a külön jogszabályban előírt feltételekkel adhat hozzájárulást.

A (2) bekezdés értelmében a kezelő a már meglevő építmény helyreállításához, átalakításához, illetőleg korszerűsítéséhez, továbbá a földön ideiglenes jellegű új építmény létesítéséhez a bérlo vagy más személy részére is csak a külön jogszabályban előírt feltételekkel adhat hozzájárulást.

Az állami tulajdonban levő ingatlanok kezeléssel, valamint a magánszemélyek lakás-, üdülő-, lakótelek-, üdülőtelek- és termőföld-tulajdonával kapcsolatos egyes kérdések szabályozásáról szóló 6/1987. (IX. 1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet (a továbbiakban: R.) 1995. december 21. napján hatályos 19. § (1) bekezdés értelmében a kezelő már beépített földön állandó jellegű újabb építmény létesítéséhez vagy a már meglevő ilyen építmény bővítéséhez állami szervnek, illetőleg társadalmi szervezetnek nem minősülő jogi személy vagy magánszemély részére csak akkor adhat hozzájárulást, ha

a) az ingatlan társasházzá alakítható és az építtető írásban vállalja, hogy viseli a társasház-tulajdon alapításával kapcsolatos költségek arányos részét, továbbá megszerzi az alapító okirat szerint a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányadot és viseli az ezzel kapcsolatos költségeket;

b) az ingatlan ugyan nem alakítható társasházzá, de az építtető írásban tudomásul veszi, hogy az általa létesített építmény (építményrész) tulajdonjoga az államot, mint a föld tulajdonosát illeti meg, továbbá az építményre (építményrészre) a kezelővel bér fizetése ellenében bérleti jogviszonyt kell létesítenie, valamint a felmerült és igazolt költségeinek a megtérítését csak a bérbeszámításra vonatkozó rendelkezések keretei között igényelheti a kezelőtől.

A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a beépítetlen földön a kezelő és állami szervnek, illetőleg társadalmi szervezetnek nem minősülő jogi személyek vagy magánszemélyek közösen kívánnak új építményt létesíteni.

A (6) bekezdés értelmében az (1)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezéseket jogi személy vagy magánszemély ingyenes és határidő nélküli használatába, illetőleg tartós földhasználatba adott állami ingatlanok esetében nem kell alkalmazni.

C.

Az Alkotmánybíróság korábbi a jelen eljárásban vizsgált jogkérdéssel kapcsolatos határozatai.

17/1992 (III.30.) ABH, 21/1990 (X.04.) ABH, 18/1992 (III.30.) ABH, 29/1992 (V.19.) ABH, 31/1994 (VI. 02.) ABH, 50/1991. (XI. 19.) ABH, 59/1992. (XI. 6.) ABH.

D.

Hatályon kívül helyezett jogszabály alaptörvény ellenességének alkotmánybírósági megállapíthatósága.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (AB tv.) 41. § (3) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság hatályon kívül helyezett jogszabály alaptörvény ellenességét akkor állapíthatja meg, ha a jogszabályt konkrét esetben még alkalmazni kellene.

Jelen ügyben a szerződéskötéskor hatályos, ma hatálytalan jogszabályokat – figyelemmel a Kúria hivatkozott részítéletére, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. §-ára is – még

alkalmazni kell.

Jelen ügyben, amennyiben a bíróság az indítványban megjelölt jogszabály-helyet alkalmazza, úgy a felperes 420 millió forintos megtérítési igényét érdemben nem vizsgálhatná, csupán arra szorítkozhatna a bíróság vizsgálata, hogy megállapítsa, a perbeli felépítmény létrehozásával kapcsolatos költségek a 15 millió forint+Áfa összeget elérik-e vagy sem, mert ezt meghaladó mértékű felperesi elszámolási igény a kógens rendelkezések alapján nem vehető figyelembe. Amennyiben az Alkotmánybíróság az indítványnak helyt ad, úgy a bíróság a felperes elszámolási igényével kapcsolatosan a fenti jogszabályi korlátot nem kell, hogy figyelembe vegye.

E.

Az Alaptörvény vonatkozó rendelkezései.

Az Alaptörvény M. cikk (1) bekezdése értelmében Magyarország gazdasága az értékteremtő munkán és a vállalkozás szabadságán alapszik. Az M. Cikk (2) bekezdés első mondata értelmében Magyarország biztosítja a tisztességes gazdasági verseny feltételeit.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerint 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.

Az I. Cikk (4) bekezdése szerint 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.

Az Alaptörvény XIII. Cikk (1) bekezdés első mondata szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez.

Az Alaptörvény XV. Cikk (2) bekezdése szerint 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.

F.

A felek indítványa.

A felperes a 30. sorszámú előkészítő iratában indítványozta, hogy a Fővárosi Törvényszék a jelen eljárás felfüggesztése mellett kezdeményezze a jelen perben ügydöntő jelentőségű MT rendelet 23. § és R. 19. § Alaptörvény ellenességének megállapítását és az Alaptörvény ellenes jogszabályok jelen perben történő alkalmazásának kizárását, mely indítványnak a bíróság helyt adott.

Az I.r. alperes álláspontja szerint kisebb jelentősége van a felek bérleti szerződésének 8. pontjában írt megállapodásnak, mert az I. r. alperesi jogelőd e körben tett nyilatkozata legfeljebb a II. r. alperessel való kapcsolatában értékelhető nyilatkozat, a kógens szabályokkal ellentétes nyilatkozat megtétele miatt. Véleménye szerint az indítvánnyal érintett jogszabály nem az állam privilegizált helyzetére tekintettel lett megalkotva, hanem arra tekintettel, hogy a tulajdonosnak legyen módja a kezelő magatartásának korlátozására, mégpedig nem egyedi, hanem általános, generális szinten kinyilatkoztatva.

G.

Az Alaptörvény észlelt sérelmének részletezése.

I. Alapjog lényeges tartalmának rendeleti szintű korlátozása

Általánosan ismert, hogy a tulajdonjog alkotmányos védelme tartalmát tekintve nemcsak a polgári jogi értelemben vett tulajdonjogra terjed ki (ideértve annak részjogosítványait, a tulajdonszerzés módjait), hanem a tulajdonjoggal összefüggő minden vagyoni jogosultságra is. [Lásd a 17/1992. (III. 30.) AB határozatban elvi élel kimondott értelmezést.] Az Alaptörvény I. Cikk (4) bekezdése az alapjogvédelem alanyi körét az emberen kívül a törvény által létrehozott jogalanyokra is kiterjeszti. A jelen per tárgyát képező elszámolási igényhelyzet a tulajdonszerzés korlátozásával szorosan összefügg, abból következően jött létre, attól el nem választható.

A jelen üggyel összefüggő korábbi (előzményi) jogvitában a Kúria akként foglalt állást, hogy – a megkötött szerződéses megállapodás ellenére – kizárt a bérelő általi, a megépített felépítményre vonatkozó tulajdonszerzés pl. ráépítés jogcímén: ehelyett csak a felmerült és igazolt költségek megtérítésének van helye, és annak is kizárólag a kifizetett bérleti díjba történő beszámítás ellenében, annak mértékéig. Ezen felül sem a kifizetett bérleti díjon felüli – ténylegesen felmerült és igazolt – költségek megtérítésének, sem pedig az értéknövelő beruházás eredményeként létrejött, a költségek megtérítése által nem lefedett teljes értékkülönbség (mint jogalap nélküli gazdagodás) megtérítésének nem lenne helye.

Az R. 19. § (1) bekezdése korlátozza mind a tulajdonjog megszerezhetőségét, mind pedig azt, hogy a felépítményi tulajdonjog megszerezhetőségének elvonása – az ellentételezés vonatkozásában – megfelelő értékgaranciával történhessen meg. A bíróság megítélése szerint a jelen ügyben alkalmazandó jogszabályi rendelkezés mindkét aspektusban az alkotmányos tulajdonhoz való jog lényeges tartalmi elemeinek érintettségét, sőt, korlátozását jelenti.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerint az alapvető jogokra és köteleességekre vonatkozó szabályokat *törvény* állapítja meg. Ez a jogforrási szint a formai követelménye az alapjog lényeges tartalma korlátozhatóságának is.

A korlátozó rendelkezések megalkotására viszont nem az 1987-es föld törvény adott kifejezett felhatalmazást (annak 17. § (2) bekezdése általánosságban a „jogszabályok” kifejezést használja), hanem az MT rendelet 23. §-a, a további jogkorlátozó rendelkezéseket pedig az MT rendelet felhatalmazása alapján meghozott R., mint miniszteri rendeleti szintű jogi norma állapítja meg. A régi Ptk-nak – az 1991. évi XIV. törvénnyel módosított – 138. § (2) bekezdése egészen 1992. május 18. napjáig részben pótolta a hiányzó törvényi jogforrási szintet azzal, hogy kimondta: állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet. Ezt a rendelkezést azonban a 29/1992. (V. 19.) AB határozat 1992. május 19. napjával megsemmisítette. A per tárgyát képező szerződés megkötésekor tehát már hiányzott a jogkorlátozás törvényi jogforrási szintű alapja, és a jelen ügyben alkalmazandó törvényi szintű joganyag más felhatalmazást sem ad ilyen jogkorlátozó rendelkezés alacsonyabb normaszinten való meghozatalára.

A jogforrási szint elégtelen mivolta így a bíróság megítélése szerint mind az MT rendelet, mind az R. vonatkozásában formai alaptörvény-ellenességet vet fel.

II. A tulajdonjog lényeges tartalmának sérelme és a korlátozás alkotmányos indokolatlansága

Felmerül a támadott rendelkezése szerinti alapjog jogkorlátozások tartalmi alaptörvény-ellenessége is.

Az Alaptörvény I. Cikk (3) bekezdése az alapjog-korlátozást más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében tartja elfogadhatónak, de csak a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával lehet ezt alkotmányosan megvalósítani.

A perben alkalmazandó szabály a rendszerváltás előtt született, és az akkori, teljesen más alapokon nyugvó társadalmi, gazdasági rendszer talaján állt. Ebben a rendszerben az állami tulajdon a többi tulajdonformához képest elsődleges, privilegizált jelleget kapott, és ezt a pozíciót számos jogkorlátozó szabállyal védték. Ide tartozott az alkotmányellenessége miatt a 29/1992. (V. 19.) AB határozattal megsemmisített régi Ptk. 138. § (2) bekezdése is, mely korlátozta az állami tulajdonú ingatlanon ráépítéssel való tulajdonszerzést. Ebből az alkotmányellenes korlátozásból következett az a rendelkezés is, mely kizárta, hogy felépítményi magántulajdon jöjjön létre állami tulajdonban lévő földterületen, és a megfelelő ellenérték tételezését is – preventív és represszív jelleggel – a bérbeszámításra szorította.

A rendszerváltás utáni jogalkotás, alkotmányozás és alkotmánybíráskodás következetesen érvényesítette a tulajdoni formák alapvető egyenlőségének elvét, és az állami tulajdon új helyét megfelelő alkotmányos garanciákkal jelölte ki. Az így létrejött helyzetben sem kizárt, hogy adott alkotmányos érték védelme érdekében a jogalkotó korlátozza a tulajdonhoz való jogot. Léteznek pl. kizárólagos állami tulajdoni tárgyak, speciális hasznosítási előírásokkal. Azonban általában a termőföld már nem minősül kizárólagos állami tulajdon tárgyának. Léteznek alkotmányos tulajdoni korlátozások: pont a mező- és erdőgazdasági földek forgalma terén ma is számos jogkorlátozás létezik. A termőföldtulajdon – véges, nem szaporítható jellege, korlátozott rendelkezésre állása, nem helyettesíthető volta miatt – sajátos tulajdon, így alkotmányosan indokolt lehet más tulajdoni tárgyaktól eltérő kezelése. Ezek az értékek és korlátok azonban tipikusan magára a termőföldre és annak forgalmára vonatkoznak, nem vezethető le belőlük az állami tulajdon dominanciája, és nem függnék össze a földterületen lévő felépítménnyel és annak jogi sorsával.

A tulajdonjogba való állami beavatkozás egyik szemléletes példjaként ismerjük – az Alaptörvény XIII. Cikk (2) bekezdése szerint – az alkotmányos kisajátítást, ennek esetei azonban kifejezett, nevesíthető közérdeket, törvényi szabályozottságot, azonnali, feltétlen és teljes kártalanítást is magukban foglalnak. A támadott szabály ugyan nem kisajátítást mond ki, de ugyanúgy a tulajdonjogba való állami beavatkozást jelent, viszont nem látható az alkotmányosságot megalapozó speciális közérdek, az államot preferáló tulajdonszerzési korlátozás pedig legfeljebb korlátozott mértékű ellentételezést enged meg, ami nem jelent megfelelő értékgaranciát.

A más alapjog vagy alkotmányos érték hiányára, az életviszonyok időközi változására mutat több körülmény is. Egyfelől a törvényi szintű szabályozási környezet már nem ismeri el az állami tulajdon általános privilegizált jellegét: pl. a ráépítés szabályainál sincs már a tulajdoni formák között generális különbségtétel. Ez utóbbi körben a régi Ptk. 138. § (2) bekezdését megsemmisítő 29/1992. (V. 19.) Ab határozat szerint az alkotmányellenesség fő indoka az volt, hogy a támadott szabály a tulajdonjog tartalmára és védelmére vonatkozó polgári jogi szabályok között az állami tulajdon tekintetében alkotmányjogilag értékelhető indok nélkül tartott fenn különbségtételt. Másfelől a fentiekre mutat az a tény is, hogy a konkrét esetben már maga a vagyonkezelő tartotta ésszerűnek, lehetségesnek és járult szerződésben hozzá a bérlő tulajdonszerzéséhez, amely még több is, mint a tulajdon megfelelő, teljes ellentételezése.

Összegezve: a bíróság a perben alkalmazandó szabály esetében nem látja azt a másik alapjogot vagy alkotmányos értéket, amely a jogkorlátozás szükségességének alapját adná, annak motivációja vagy célja lehetne. Különösen nem látja ezt annak az Alaptörvénynek a fényében, mely – az Alaptörvény Nemzeti Hitvallásából és U) Cikkéből következően – kifejezetten szakítani kíván az 1949 és 1989. közötti időszak jogrendszerével, társadalmi, gazdasági és politikai berendezkedésének alapjaival, a tulajdon szabadságának generális korlátozását is ideértve.

A korlátozás emellett nemcsak a szükségességi, de az arányossági követelményeknek sem felel meg, mivel a teljes mértékű, feltétlen ellentételezés lehetősége nem biztosított. A bíróság mindezek alapján ez okból is felvethetőnek látja az alkalmazandó rendelkezések alaptörvény-ellenességét.

III. A hátrányos megkülönböztetés tilalmába ütközés

Az Alaptörvény M. Cikk (1) bekezdése szerint Magyarország gazdasága az értékteremtő munkán és a vállalkozás szabadságán alapszik. Az M. Cikk (2) bekezdése a tisztességes gazdasági verseny feltételeinek biztosítását Magyarország feladatává teszi.

Mindegyik rögzített államcél, így az értékteremtő munka, a vállalkozás szabadsága és a verseny szabadsága egyaránt feltételezi a tulajdonhoz való jogot, annak alkotmányos védelmét. Mindezen államcélok és alkotmányos értékek egyik orientáló pontja a jogegyenlőség, az egyenlő bánásmód alkotmányos követelménye, mely az Alaptörvény XV. Cikk (2) bekezdésében is megjelenik.

A versenyszférában el kell határolni egymástól az állam közhatalmi és tulajdonosi minőségét, illetve az államnak az adott jogviszonyban való szerepét (közigazgatási, illetve vállalkozói minőségét). Több korábbi alkotmánybíróági határozatban megjelent az a tétel, hogy a versenyszféra körében tulajdonosként megjelenő állam ugyanolyan résztvevője a gazdasági életnek, mint bárki más, ezért alkotmányellenes, ha az állam közhatalmi eszközökkel önmaga számára előnyösebb feltételeket teremt, mint a gazdasági élet többi résztvevője számára [50/1991. (XI. 19.) AB hat., 59/1992. (XI. 6.) AB hat.]. Ez a kitétel a bíróság megítélése szerint, az M. Cikkben rögzített alapértékekre figyelemmel az Alaptörvény rendszerében is kimutathatóan érvényesül.

Jelen esetben a [REDACTED] és az állami tulajdon vagyongazdálkodója a versenyszférában ugyanolyan tulajdonosként és szerződő félként – azaz polgári jogi jogalanyként – jelent meg, mint mások. Ezért célszerű összehasonlítani az [REDACTED] etve a vagyongazdálkodó jogállását, valamint a kezelő által kötött szerződés sorsát azzal az esettel, ha bármely fél nem állami tulajdont kezelővel köt ilyen tartalmú szerződést.

Az I. r. alperesi jogelőd vagyongazdálkodó a felperesi jogelőd bérlővel olyan tartalmú megállapodást kötött, amely kogens rendelkezésekkel ütközött (a ráépítési tulajdonszerzés körében). Az [REDACTED] szándéka e körben az volt, hogy a bérlő ne szerezzen a felépítményen tulajdonjogot, az állami vagyongazdálkodó pedig ezzel ellentétes tartalmú megállapodást kötött. A kezelő szerződéses szabadságát korlátozó tulajdonosi előírást azonban itt nem egyedi tulajdonosi döntéssel, határozattal, utasítással, vagy netán belső szabályzattal közli a kezelővel: ha a kezelő ezzel szemben köt szerződést, az a szerződéses rendelkezés érvényes és hatályos maradhat, de a tulajdonos legalábbis helytáll a kezelője magatartásáért a szerződő harmadik személy felé. Az állam, mint tulajdonos azonban itt akaratát jogszabállyal nyilvánította ki. Ha a kezelő ezzel szemben köt szerződést, az – ebben a részben bizonyosan – érvénytelenné (semmissé) válik [rég. Ptk. 200. § (2) bek. első mondat első fordulata], ez pedig mentesíti az államot is az alól, hogy helyt álljon az utasítása ellenére nyilatkozó kezelő magatartásáért.

Megállapítható tehát, hogy az állami tulajdonú vagyongazdálkodó magatartásának következményei,

felelőssége és a vele szerződő másik fél helyzete – ugyanolyan alaptényállás esetén – eltér ahhoz képest, mintha ugyanez a magánfél nem állami tulajdon vagyon kezelőjével szerződött volna.

E két azonos helyzetben lévő, homogénnek tekinthető csoportot összehasonlítva a bíróság a két csoport közötti különbségtételnek egy alapját látja: az állami tulajdon korábbi rendszerből eredő privilegizáltságát. A 21/1990 (X. 04.) AB határozat nyomán a 18/1992 (III.30.) AB határozatban is egyes tulajdonformák privilegizálása kapcsán már kimondásra került, hogy ez a fajta privilegizáltság sérti a tulajdon bármely formájára nézve fennálló alkotmányos diszkrimináció tilalmát.

A szerződő harmadik fél számára hátrányos fenti megkülönböztetésnek tehát a bíróság megítélése szerint nincs ésszerű, alkotmányos indoka. Ekként a tulajdonhoz fűződő jog megkülönböztetés nélküli védelmének alkotmányos követelménye, ezzel az Alaptörvény XV. Cikk (2) bekezdésének sérelme a bíróság megítélése szerint felvethető.

Ezután a bíróság meghozta a következő

II. v é g z é s t .

A bíróság a tárgyalást elhalasztja, új **határnapot**, az egyedi normakontrollal kapcsolatos alkotmánybírósági megkeresés eldöntését követően fog tűzni, melyre a feleket írásban fogja idézni.

A felek kérték jegyzőkönyv e-mailen történő megküldését.

Jegyzőkönyv lezárva: 11.00 órakor

k.m.f.

Dr. Pákozdi Zoltán Rudolf s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:



