

VÉGZÉS

A Fővárosi Törvényszék a dr. Székely Attila ügyvéd által képviselt [REDACTED] társai felpereseknek a Vajda Ügyvédi Iroda által képviselt [REDACTED] társai alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perben a 34/I. sorszám alatt tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésében megtalálható, az Alkotmánybírósághoz címzett indítványát a jelen végzés indokolásában foglaltakkal egészíti ki, illetve pontosítja, és indítványát a két végzés megfelelő részeinek együttes tartalma szerint tartja fenn.

Jelen végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A Fővárosi Törvényszék a fenti szám alatt folyamatban lévő per tárgyalását felfüggesztette, és 34/I. sorszám végzésével az Alkotmánybírósághoz fordult. Indítványozta a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet (a továbbiakban: MT rendelet) 23. § (1) bekezdés b) pontja, illetve az állami tulajdonban levő ingatlanok kezeléssel, valamint a magánszemélyek lakás-, üdülő-, lakótelek-, üdülőtelek- és termőföldtulajdonával kapcsolatos egyes kérdések szabályozásáról szóló 6/1987 (IX.01.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet (a továbbiakban: R.) 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. Indítványában továbbá említést tett az Alaptörvény Nemzeti Hitvallásának és U) cikkének sérelméről is.

Az Alkotmánybíróság főtítkára III/2007-1/2017. szám alatti átiratával tájékoztatta a bíróságot, hogy indítványát – az átiratban foglalt szempontok figyelembe vételével – a „levele” kézhezvételétől számított 30 napon belül, az abban foglalt szempontok figyelembe vételével – kiegészítheti, ellenkező esetben az indítvány a korábban már megküldött tartalma szerint kerül elbírálásra. Az átirat a bírósághoz 2017. október 27. napján 35. sorsz. alatt faxolt másolatként érkezett.

A bíróság az indítványát az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

I. Az Alkotmánybíróság hatásköre

Az Alkotmánybíróság hatáskörét jelen ügyben a rá irányadó, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abtv.) 25. § (1) bekezdése alapozza meg, az Abtv. 1. §-ában, illetve 41. § (3) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel.

A bíró az indítványában foglaltak szerint észlelte a jelen perben alkalmazandó, megjelölt jogszabályi rendelkezések alaptörvény-ellenességét, és – a per tárgyalásának egyidejű felfüggesztése mellett – 34/I. sorszám végzésével az Alkotmánybírósághoz fordult, ahol az Abtv. 25. § (1) bekezdése szerinti egyedi normakontroll iránti eljárást kezdeményezett.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	III/2007-1/2017.
Érkezett:	2017 DEC 03.
Példány:	1
Melléklet:	1

A bíróság a 34/I. sz. végzés indoklásában részletesen kifejtette a tényállást, valamint a támadott normák és az ügy közötti közvetlen összefüggést is. A bíróságnak a támadott jogszabályi rendelkezéseket a per tárgyát képező jogvita elbírálásakor alkalmaznia kell, annak ellenére, hogy azok a tényállás szerinti szerződések megkötését követően később hatályukat veszítették. A hatálytalan rendelkezéseket a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés a) pontja szerinti anyagi jogi továbbhatásra figyelemmel kell alkalmazni.

II. Az Alaptörvény-ellenesség bíróság általi észlelése, az indítvány egyéni, eredeti jellege

A bíróság a 34/I. sorszám végzés indoklásának F. pontjában valóban hivatkozott a felperes 30. sorszám előkészítő iratában megjelenő indítványára (helyesebben: a Pp. 155/B.§ (1) bekezdés szerinti kérelmére), melyben a felperes kezdeményezte a tárgyalás felfüggesztését és a bíróság egyedi normakontroll iránti indítványát. A bíróság rögzítette, hogy a felperesi indítványnak (helyesebben: a Pp. 155/B.§ (1) bekezdés szerinti kérelemnek) helyt adott. Ez a rész valóban nem tartalmazott az alaptörvény-ellenességet alkotmányjogi érvekkel alátámasztó indoklást: ez utóbbit ugyanis a bíróság már külön részben, a 34/I. sorszám végzés indoklásának G. pontjában rögzítette.

Azonban önmagában abból a tényből, hogy a bíróság az indoklás F. pontjában utalt a felperesi kérelemre és arra a körülményre, hogy annak helyt adott, nem következik, hogy az indoklás G. pontjában szereplő okfejtés egy az egyben a felperes „indítványának” átvétele lenne, illetve hogy az tartalmilag nem az indítványozó bírótól származna. A bíróság pontosan azért különítette el az F. ponttól az általa észlelt alaptörvény-ellenesség kibontását, hogy formailag is kifejezésre juttassa: a bíróság a felperesi érveket – és az alperes álláspontját, melyre a bíróság az F. pontban szintén utalt – saját meggyőződésének megfelelően értékelte és mérlegelte, ezt követően pedig a külön pontban rögzített tartalmú Alaptörvény-ellenességet észlelte, az ott rögzített indokok alapján.

A bíróság megjegyzi, hogy az indoklás G. pontja szerinti érvelése a felperes kérelmében foglalt érveléstől számos lényeges ponton eltér. Így például a felperes jóval több olyan alaptörvényi rendelkezést jelölt meg, mint amennyire a bíróság az indítványában hivatkozik, mivel számos, felperes által állított alaptörvény-ellenességet a bíróság nem észlelt. A G. pontban rögzített érvelés túlnyomórészt eltér a felperesi érvelés logikai struktúrájától, azt a bíróság attól eltérő rendszerben fogalmazta meg, és abban a felperes érveire képest számos új érvet és szempontot tüntetett fel. Ezért nem is tartotta a bíróság szükségesnek az F. pontban külön is részletezni a felperes érvelését (vagy akár a felperesi beadvány Alkotmánybíróság részére való külön megküldését), mert jelen helyzetben a bíróság meggyőződése, érvelése és az ezt tartalmazó döntése bír jogi relevanciával.

A bíróság ezért valóban nem rögzítette, hogy a felperesi indítványnak (kérelemnek) *attól eltérő tartalommal* adott helyt, mert további bizonyításra nem szoruló (evidens) jogi tényként kezelte, hogy a törvény által biztosított jogkörében meghozott döntése, és az ebben sajátjaként előadott indítványa valóban a sajátja. A bíróságnak magának kell észlelnie az Alaptörvény-ellenesség fennálltát, és ennek észlelése esetén a tárgyalás felfüggesztéséről és az Alkotmánybírósághoz fordulásról mindig alakszerű döntést kell hoznia, melynek a konkrét indítvány is részét kell hogy képezze. Ez a döntés jog szerint a bíróságtól származik. Ebből a szempontból közömbös, hogy a bíróság ezt a döntést hivatalból vagy valamely fél kérelmére hozza meg, és az is, hogy utóbbi esetben saját indítványában adott fél álláspontját, érvelését a bíró milyen mértékben osztja. [Vagyis a bíró utóbbi esetben akár teljes egészében átveheti saját indítványába a fél érvelését (például azért, mert azzal maradéktalanul egyetért), vagy a fél érvelésétől részben vagy egészben eltérő tartalmú indítványt is megfogalmazhat]. Minden esetkör a törvény szerint a bíróság saját döntését és meggyőződését tükrözi. A hatályos

- jogszabályok nem ismerik annak a lehetőségét, hogy az ügy törvényes bírása által az eljárásjogi szabályok megtartásával meghozott, az indítvány kötelező tartalmi elemeit és a kapcsolódó alkotmányjogi érvelést is tartalmazó döntésére nézve a bíró saját meggyőződésének létezését, fennálltát bárki – jogilag – megdönthető vélelemnek vagy egyenesen fikciónak tekinthesse, és ekként a döntés joghatását – önkényesen – differenciálhassa. [A főtítkári átiratban hivatkozott 3058/2015. (III. 31.) AB végzés alapján szolgáló tényállásban a bíró indítványozó végzéséből lényeges tartalmi elemek hiányoztak, melyeket a bíró a peres fél előkészítő iratának egyszerű csatolásával kívánt helyettesíteni. Jelen ügyben ilyen nem történt, sem a fél érvelése, sem az ezt tartalmazó írat nem került benyújtásra, a hivatkozott tényállásban hiányzó indítványi elemek pedig jelen ügyben a bírói indítvány részét képezik.]

III. Az Alaptörvény sérelmének teljes körű részletezése

A bíróság kifejezetten rögzíti, hogy a 34/I. sz. végzés G. pontjában rögzített, az Alaptörvény általa észlelt sérelmét részletező indoklását alkotmányjogi érvelésnek tekinti, az részletesen tartalmazza, hogy a támadott jogszabályi rendelkezések az Alaptörvény mely rendelkezéseibe ütköznek, ezen belül pedig mely alapjogok – Alaptörvény-ellenességet elérő szintű – sérelmét valósítják meg. Elképzelhetőnek tartja azonban az érvelés másfajta, a főtítkári átirat által is támogatott logikai csoportosítását. Annak érdekében, hogy az indítvány valamennyi hivatkozott alaptörvényi rendelkezésre kiterjedjen, a bíróság az indítványának érvelését az egyes Alaptörvényi rendelkezések köré csoportosítva rendszerezi és ismétli meg.

α) Alaptörvény I. Cikk (4) bekezdése (jogi személyek alapjogai) és az ez alapján alkalmazható XIII. Cikk (1) bekezdése (a tulajdonhoz való alapjog és annak sérelme), I. cikk (3) bekezdése (szükségességi és arányossági teszt), illetve kapcsolódóan a Nemzeti Hitvallás és az U) Cikk (1) bekezdése

Az Alaptörvény 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. Jelen esetben a felek törvény alapján létrejött jogi személyek.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

Az indítvány szempontjából centrális jelentőségű a felek tulajdonhoz, mint alkotmányos alapjoghoz való joga, illetve ennek korlátozása. 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 értelemben kimondott értelmezést.]

Nyilvánvalóan a tulajdonjog lényeges tartalmának korlátozását jelenti az, ha adott személy nem szerezheti meg adott dolog tulajdonját. Az MT rendelet 23. § (1) bek. b) pontja alapján megalkotott R. 19. § (1) bekezdés b) pontja kizárja, hogy jelen ügyben a bérlő az általa bérelt állami tulajdonú ingatlanon az általa épített felépítmény tulajdonját (pl. ráépítés jogcímén) megszerezhesse, az e tárgyban a bérbeadó vagyonkezelő és a bérlő között megkötött, ezzel ellentétes tartalmú szerződéses megállapodás ellenére. A felépítmény kizárólag az állam tulajdona lehet. (A Kúria hatályon kívül helyező és új eljárásra utasító ítéletének értelmezése szerint a szerződés e pontjában semmis, a fele között csak elszámolásnak van helye.)

Amennyiben a felek a felépítmény vonatkozásában – tulajdonba adás helyett – egymással elszámolnak, úgy az R. 19. § (1) bekezdés b) pontja nem teszi lehetővé az előbbi szabállyal az állam javára elvont felépítményi tulajdonjog teljes értékének megtérítését: a R. hivatkozott pontja csak a felmerült és igazolt költségek megtérítését teszi lehetővé, és azokat is kizárólag a *kifizetett bérleti díj*ba történő beszámítás ellenében, annak *mértékéig*.

Nincs tehát helye sem a kifizetett bérleti díjon felüli – ténylegesen felmerült és igazolt – költségek megtérítésének, sem pedig az értéknövelő beruházás eredményeként létrejött, a költségek megtérítése által le nem fedett teljes értékkülönbözet (mint jogalap nélküli gazdagodás) megtérítésének sem.

Jelen per I. r. felperese a felek közötti szerződéses kapcsolat alapján, az építkezésre kiadott hatósági engedélyek tartalmára is figyelemmel épített fel egy adott felépítményt. A R. szerint azonban lényegében csak a bérleti díjat kaphatja vissza; eközött a korlátozott megtérítési lehetőség és a teljes megtérítési igény értéke között nagyságrendileg kb. 400 millió forintos különbözet áll fenn.

A bíróság álláspontja szerint a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog védelme arra is kiterjed, hogy az állam javára – az előbbi tulajdonszerzési korlátozással – történő polgári jogi tulajdonjog-elvonás csak megfelelő ellenértékkel, azaz megfelelő értékgarancia mellett történhessen meg. Amennyiben a tulajdonjog megszerzésének korlátozása a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát érinti, sőt, azt korlátozza, úgy ezzel egyensúlyban az elvonás megfelelő értékgaranciájának kirívó hiánya is a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát érinti és korlátozza.

A jogkorlátozás alkotmányosságának megítélésére az I. Cikk (3) bekezdése szerinti mérce irányadó (az ún. szükségességi és arányossági teszt). Az I. Cikk (3) bekezdésének második mondata szerint 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 jogkorlátozást indokló más alapvető jog, illetve alkotmányos érték vizsgálatánál nem mellőzhető a támadott jogszabály megszületése konkrét térbeli és időbeli helyzetének feltárása.

A perben alkalmazandó szabály a rendszerváltás előtt született, és az akkori, teljesen más alapokon nyugvó társadalmi, gazdasági rendszer talaján állt. A támadott rendelkezések megalkotásakor hatályos – népköztársasági – Alkotmány 6. § (1) bekezdése a termelési eszközök társadalmi tulajdonát a gazdasági rend alapjaként jelölte meg, (2) bekezdése szerint pedig a Magyar Népköztársaság fejleszti és védi a társadalmi tulajdon minden formáját. A társadalmi tulajdon egyik formája az állami tulajdon volt, mely tehát ebben a rendszerben 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 függnek 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 és a tulajdonjog állam javára való egyfajta elvonását jelenti, 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, azaz feltétlen és teljes kártalanítást.

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 a fenti alapjogi tulajdonkorlátozás alkotmányos indokaként az Alaptörvény alapján figyelembe vehető más alapjogot vagy alkotmányos értéket nem lát. A jogkorlátozás kizárólag az állami tulajdon (mint a társadalmi tulajdon egyik formája) múlt rendszerben gyökerező preferenciája miatt jött létre, mely a rendszerváltozást megelőző jogi, társadalmi és gazdasági berendezkedés sajátja, sőt, alapvető elve volt. A társadalmi tulajdon preferenciáját, mint alapvető értékválasztást a rendszerváltozás utáni alkotmányozás nem tartotta fenn.

Az időközben elfogadott Alaptörvény az 1990-es rendszerváltást megelőző társadalmi, gazdasági és politikai rendszer sarokpontjaihoz való viszonyát egyértelműbben és határozottabban mondja ki. Az Alaptörvény U) Cikk (1) bekezdésének első mondata kimondja, hogy az 1990-ben lezajlott első szabad választások révén a nemzet akaratából létrehozott, a jog uralmán alapuló állami berendezkedés és a megelőző kommunista diktatúra összeegyeztethetetlenek. Az Alaptörvény Nemzeti Hitvallása többek között azt is rögzíti, hogy nem ismerjük el az 1949. évi kommunista alkotmányt, mert egy zsarnoki uralom alapja volt, ezért kinyilvánítjuk érvénytelenségét, hazánk új demokráciájának és alkotmányos

rendjének kezdetét pedig 1990. május 02. napjában jelöli meg. Mindezekből következően jelen Alaptörvény alapján sem ismerhetők el alkotmányosnak azok a jogkorlátozó indokok, melyek kifejezetten az előző rendszer jogi, társadalmi és gazdasági rendjének sarokpontjai voltak, és melyeket a rendszerváltozás után, abból következően már nem tartottak fenn.

A bíróság tehát nem látja a támadott jogszabályi rendelkezésekkel előidézett jogkorlátozás szükségességét sem. Azonban amennyiben az szükséges lenne, bizonyosan nem felel meg az arányosság követelményének, mivel a tulajdon állam javára való elvonását nem kíséri feltétlen és teljes mértékű kártalanítás, azaz megfelelő értékgarancia.

β) Alaptörvény M. Cikke és XV. cikk (1)-(2) bekezdése (egyenlő bánásmód követelménye)

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

Az itt rögzített alkotmányos értékek, így az értékteremtő munka, a vállalkozás és a verseny szabadsága egyaránt feltételezi a tulajdonhoz való jogot, annak alkotmányos védelmét. Bár az alaptörvényi értékekből és államcélokból alapjog közvetlenül csak ritkán vezethető le, egyik orientáló pontjuk a jogegyenlőség, az egyenlő bánásmód alkotmányos követelménye, mely az Alaptörvény XV. Cikk (1)-(2) bekezdésében is megjelenik.

A XV. Cikk (1) bekezdés első mondata szerint a törvény előtt mindenki egyenlő.

A 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.

Az egyenlő bánásmód követelménye irányadó abban a helyzetben is, amikor az állam piaci szereplőként jelenik meg. 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 alkotmánybírósági 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 Magyar Állam és az állami tulajdon vagyonkezelője a versenyszférában ugyanolyan tulajdonosként és szerződő félként – azaz polgári jogi jogalanyként – jelent meg, mint mások. Ehhez képest azonban közhatalmi eszközökkel előnyösebb helyzetet teremtett a többi piaci szereplőhöz képest a maga számára. Ehhez célszerű összehasonlítani az Állam, illetve a vagyonkezelő jogállását, valamint a kezelővel szerződő fél jogi helyzetét azzal a helyzettel, ha a kezelővel szerződő fél nem állami tulajdont kezelővel köt ilyen tartalmú szerződést.

Az I. r. alperesi jogelőd vagyonkezelő a felperesi jogelőd bérlővel olyan tartalmú megállapodást kötött, amely kógens rendelkezésekkel ütközött (a ráépítési tulajdonszerzés körében). Az állam szándéka e körben az volt, hogy a bérlő ne szerezzen a felépítményen

tulajdonjogot, az állami vagyon kezelője mégis ezzel ellentétes tartalmú megállapodást kötött. Ezen a ponton összekeveredik az állam, mint tulajdonos szerepe az állam közhatalmi szerepével, és emiatt a jogkövetkezmények a kezelővel szerződő fél számára hátrányosabban alakulnak, mintha ugyanez a fél nem állami tulajdon kezelőjével szerződött volna. A kezelő szerződéses szabadságát korlátozó *tulajdonosi* előírást ugyanis itt nem egyedi tulajdonosi döntéssel, határozattal, utasítással, vagy netán belső szabállyal közlik 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 azonban tulajdonosi akaratát itt *közhatalmi* eszközzel, azaz jogszabállyal nyilvánította ki. Ha a kezelő ezzel szemben köt szerződést, az – ebben a részében 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 vagyon kezelője magatartásának következményei, felelőssége és a vele szerződő másik fél helyzete – ugyanolyan alaptényállás esetén – eltér ahhoz képest, mintha ugyanez a magánfél nem állami tulajdonú vagyon kezelőjével szerződött volna. Jelen esetben a magánfél nem azonos bánásmódban részesül akkor, ha magántulajdonú vagyon kezelőjével szerződik, ahhoz képest, hogy ha állami tulajdonú vagyon kezelőjével szerződik: az utóbbival kötött szerződés alapján a magánfél jelen ügyben hátrányosabb helyzetbe került.

A bíróság e két helyzetet összehasonlítva a különbségtételnek csak 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 (1)-(2) bekezdésének sérelme a bíróság megítélése szerint fennáll.

χ) Alaptörvény I. Cikk (3) bekezdése: formai alaptörvény-ellenesség

Az Alaptörvény I. Cikk (3) bekezdés első mondata szerint az alapvető jogokra és kötelezettségekre 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 „jogsabályok” 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.

Mindezek alapján a bíróság a Pp. 155/B. § (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Budapest, 2017. november 27.

dr. Pákozdi Zoltán Rudolf s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

