

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3104/2023. (III. 14.) AB HATÁROZATA

bírói döntés megsemmisítéséről

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában – *dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó* alkotmánybíró párhuzamos indokolásával, valamint *Dienes-Oehm Egon* és *dr. Salamon László* alkotmánybírók különvéleményével – meghozta a következő

h a t á r o z a t o t:

1. Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítélete alaptörvényellenes, ezért azt megsemmisíti.
2. Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzése alaptörvényellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

I.

- [1] 1. A személyesen eljáró indítványozó alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján, melyben a Kúria mint felülvizsgálati Bíróság Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzése, valamint a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte.
- [2] 1.1. Az alkotmányjogi panasz alapját képező ügyben megállapított tényállás szerint egy természetes személy eladó (az alapügy alperese) 2018. április 17. napján adásvételi szerződést kötött egy Pannonhalma külterületen található, szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára. Az adásvételi szerződés 6. pontja értelmében „[a]z eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatosságot vállal az 1./ pontban körülírt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy azon semminemű köztartozás nem áll fenn.” Az adásvételi szerződés szerinti vevő egyben az ingatlan földhasználója (felesbérelője) is volt, erre azonban az adásvételi szerződés semmilyen formában nem utalt.
- [3] Az adásvételi szerződés az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti eljárásban közzétételre került, arra az indítványozó mint elővásárlásra jogosult 2018. június 20. napján érvényes elfogadó nyilatkozatot tett. Az elfogadó nyilatkozat szövege a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (5) bekezdésének megfelelő, tartalmilag kötött volt.
- [4] Az elfogadó nyilatkozat alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya 2019. január 30. napján kelt (és a közléssel végleges) 571510/6/2018. számú határozatával az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult indítványozóval mint vevővel jóváhagyta, és megállapította, hogy szerződő félként az indítványozó az eredeti vevő helyébe lépett. A határozat szerint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága mind az eredeti vevő, mind pedig az indítványozó tulajdonszerzését támogatta, mely döntéssel szemben az eredeti vevő kifogást terjesztett elő. A kifogást Pannonhalma Város Önkormányzata a 2018. szeptember 21. napján kelt, PPH/2273-4/2018. számú határozatával elutasította, a határozat bírósági felülvizsgálatát az érdekeltek nem kérték.
- [5] Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés a földhasználati jogról hallgatott, ellenben kifejezetten tartalmazta az eladó szavatosságát az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, az indítványozó a fennálló földhasználatról való, az elfogadó nyilatkozat megtétele után történt tudomásszerzését követően, 2019. január 30. napján kelt levelében felhívta az eladót, hogy a tehermentes tulajdonszerzés akadályát nyolc napon belül hárítsa el. A felhívást az indítványozó 2019. február 14. napján megismételte. Az eladó a felszólítást átvette és (jogi képviselője közreműködésével) egyeztetést kezdeményezett, melyet követően arról értesítette

az indítványozót, hogy a földhasználati megállapodás felbontására a földhasználó (és egyben az eredeti vevő) nem hajlandó.

- [6] Az indítványozó a vételárat 2019. február végén megfizette, és jogfenntartási nyilatkozatot tett a jogszavatossági igény érvényesítésére. Az indítványozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a visszterhes vagyónátruházási illetéket az indítványozó ugyancsak megfizette.
- [7] 1.2. Az indítványozó 14022/Ü/30690/2019. szám alatt fizetési meghagyásos eljárásban szakértő kirendelését kérte a vételárcsökkenés összege megállapítására, és a szakvéleményre figyelemmel az alperes eladót 766 000 Ft és kamatai, valamint az eljárási költségek megfizetésére kérte kötelezni. Az alperes ellentmondása folytán az eljárás perré alakult. Az indítványozó keresetlevelében az alperest az ingatlan földhasználati joggal való terheltsége miatt 600 000 Ft és kamatai, a földhasználati jog fennállta következtében pedig az indítványozót terhelő visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésének kötelezettsége miatt 64 000 Ft és kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Érvelése szerint az általa tett elfogadó nyilatkozat hatósági jóváhagyásával az indítványozó és az alperes mint eladó között a szerződés teljes egészében az eredeti szerződéssel azonos tartalommal jött létre, ezért az alperes jogszavatossági nyilatkozata nem csak az eredeti vevővel, hanem az indítványozóval szemben is hatályos. Az indítványozó előadta, hogy az elfogadó nyilatkozatának megtételekor az ingatlanon fennálló földhasználati jogról nem volt tudomása, arra az adásvételi szerződés semmilyen formában nem utalt, az általa tett elfogadó nyilatkozat tartalmát (mely arra is kitér, hogy az ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati megállapodást a vevő nem hosszabbítja meg) pedig a jogszabály határozza meg, attól nem térhet el, azt nem hagyhatja el. Hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során az ügyvédi képviselő nem kötelező (az indítványozó a nyilatkozatát maga is jogi képviselő nélkül eljárva tette meg), a kifüggesztett szerződés formai és tartalmi feltételeiért pedig az okiratot szerkesztő ügyvéd és a szerződő felek felelnek, mely felelősség az indítványozóra mint az elővásárlási jogával élni kívánó nyilatkozattevőre nem hárítható át. Az alperes érvelése szerint az általa vállalt jogszavatosság csak a szerződésben szereplő eredeti vevővel szemben hatályos, akivel szemben pedig nyilvánvalóan teljesült, hiszen az ingatlan az eredeti vevő szempontjából tehermentes volt. Az alperes arra is hivatkozott, hogy az indítványozó a földhasználati nyilvántartásából tájékozódhatott volna az elfogadó nyilatkozat megtétele előtt.
- [8] A Győri Járásbíróság P.20.743/2020/6. számú, 2020. szeptember 22. napján kelt ítéletével az indítványozó kereseti kérelmét megalapozottnak találta, és kötelezte az alperest az indítványozó által kért összeg megfizetésére. Az ítélet szerint az elfogadó nyilatkozattal az elővásárlási jog gyakorlója a szerződésbe belép, és a már megkötött szerződésben a vevői oldalon alanycsere történik. Az indítványozó elfogadó nyilatkozatának tartalma jogszabályilag kötött volt, attól az indítványozó érvényesen nem térhetett el. Mivel az adásvételi szerződés 6. pontja alapján az eladó szavatosságot vállalt az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, ez a kötelezettség az alanycsere miatt az alperest a felperessel szemben is terhelte.
- [9] 1.3. Az alperes fellebbezése nyomán másodfokon eljáró Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú, 2021. május 10. napján kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A Győri Törvényszék szerint az eladó és az eredeti vevő közötti szerződésben nem minősült lényeges feltételnek a földhasználat, ezért azt nem volt szükséges feltüntetni a szerződésben. A szerződésben az alperes mint eladó egyébként sem bárkivel szemben, hanem kifejezetten a vevővel szemben vállalt per-, teher-, és igénymentességet. A bíróság szerint az indítványozótól általában elvárható lett volna, hogy tájékozódjon annak a termőföldnek az adataival kapcsolatban, amelyre vonatkozóan az elővásárlási jogával élni kíván, mely tájékozási kötelezettség elmulasztása az indítványozónak felróható.
- [10] 1.4. A Győri Törvényszék ítéletével szemben az indítványozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, és ugyanakkor az Alkotmánybíróság eljárását is kezdeményezte. Az Alkotmánybíróság (egyesbíróként eljárva) a folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásra tekintettel az indítványozó alkotmányjogi panaszát IV/3606-4/2021. számú, 2021. október 21. napján kelt egyesbírói végzésével visszautasította.
- [11] Az Alkotmánybíróság eljárásával párhuzamosan a Kúria Pfv.V.21.059/2021/2. számú, 2021. szeptember 21. napján kelt végzésével a felülvizsgálatot megtagadta, az indítványozó ugyanis a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben nem jelölt meg olyan okot, amely a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (2) és (3) bekezdése szerinti követelményeket teljesítette volna, figyelemmel a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény rendelkezéseire. A Kúria

végzésében, annak elvi tartalmaként azt is rögzítette, hogy a felülvizsgálat engedélyezése minden esetben a fél kérelmén alapul, azon a Kúria akkor sem terjeszkedhet túl, ha az engedélyezés vizsgálata körében az ügy érdemére kiható jogszabálysértést észlel.

- [12] 1.5. Az indítványozó ezt követően terjesztette elő ismételt az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszát, melyben (az eredeti panaszát az egyesbírói végzésben foglaltaknak megfelelően kiterjesztve a Kúria végzésére) egyaránt támadta a Kúria Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzését és a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítéletét.
- [13] 1.5.1. Az alkotmányjogi panasz szerint a Kúria végzése ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, tekintettel arra, hogy a Kúria a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK véleményét 2021. július 12. napján hozta meg, miközben a Győri Törvényszék (indítványozó által támadott) ítélete már ezt megelőzően, 2021. május 10. napján megszületett, ennek megfelelően a Kúria visszamenőleges hatályú jogalkalmazást valósított meg.
- [14] A Kúria végzése ugyancsak sérti a panasz szerint az Alaptörvény 28. cikkét, amikor az indítványozó felülvizsgálati kérelmének elbírálása során az indítványozónak a Földforgalmi törvényre vonatkozó érveit annak ellenére hagyta figyelmen kívül, hogy az széles társadalmi rétegeket érint és a jogalkotó kifejezetten a termőfölddel kapcsolatos visszaéléseket kívánta korlátozni.
- [15] Az alkotmányjogi panasz szerint a Kúria végzése az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével is ellentétes. Az indítványozó szerint a Kúria tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alkotmányjogi panasz alapját képező perben nem relevánsak a Földforgalmi törvény rendelkezései, ugyanis éppen a Földforgalmi törvény rendelkezései miatt nem mondhatta fel az indítványozó a már megkötött termőföld adásvételi szerződést.
- [16] A Kúria végzése az indítványozó szerint végezetül azért sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését, mert a Kúria maga is akként nyilatkozott, hogy a Győri Törvényszék ítéletével összefüggésben jogszabálysértést észlelt, ám azt hivatalból eljárva nem orvosolta.
- [17] 1.5.2. Az indítványozó a Győri Törvényszék ítéletének alaptörvény-ellenességét is állítja alkotmányjogi panaszában, az alábbiak szerint.
- [18] Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének sérelmét az indítványozó azért állítja, mert mind a Földforgalmi törvény rendelkezéseiből, mind pedig az Alkotmánybíróság több határozatából következően az elővásárlásra jogosult az adásvétel tárgyát azonos feltételekkel szerezheti meg a saját maga számára, azaz az adásvételi szerződés ilyen esetekben létrejön, de nem az eredeti felek között. Az alkotmányjogi panasz szerint a per-, teher-, és igénymentesség (amely az adásvételi szerződésben szerepel) a tulajdonhoz való jog részét képező konkrét jogszabály, az indítványozó pedig ténylegesen megszerezte a termőföld tulajdonjogát, csak éppen nem a szerződésben kifejezetten rögzített, az eladó által vállalt feltételekkel. Azáltal, hogy a Győri Törvényszék az adásvételi szerződés ezen rendelkezését figyelmen kívül hagyta, megsértette az indítványozó tulajdonhoz való jogát.
- [19] Az alkotmányjogi panasz szerint a Győri Törvényszék ítélete az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésével is ellentétes, ugyanis a Győri Törvényszék az elővásárlási jog jogi természetétől elszakadva, indokolatlanul hátrányos megkülönböztetést teremtett az adásvételi szerződést megkötő eredeti vevő és az azt teljes egészében, teljeskörűen elfogadó elővásárlási vevő között. Miközben a Földforgalmi törvény rendelkezései alapján az eredeti vevő és az elővásárlási vevő azonos jogi helyzetben vannak, a Győri Törvényszék ítéletében az eredeti vevőt és az elővásárlási vevőt (így az indítványozót is) megkülönböztette aszerint, hogy ugyanazon szerződés ugyanazon rendelkezését az egyes esetekben eltérően értelmezte. Az indítványozó szerint a Győri Törvényszék által megvalósított megkülönböztetésnek nincs alkotmányosan elfogadható indoka, ekként az önkényes és alaptörvény-ellenes.
- [20] Az alkotmányjogi panasz szerint a Győri Törvényszék ítélete az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal is ellentétes. A Győri Törvényszék ítéletét nem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) azon rendelkezései (nevezetesen a Ptk. jogszabályságra irányadó szabályai) alapján bírálta el, amelyeket az indítványozó a kereseti kérelmében megjelölt, hanem a Ptk. teljesen más rendelkezéseit (így mindenekelőtt az 1:4. §-át) hívta fel, anélkül, hogy az ítélet bármilyen indokolást is tartalmazna arra vonatkozóan, hogy az indítványozó mint felperes jogi érveit a bíróság miért nem vizsgálta érdemben, illetőleg a Ptk. 1:4. §-ának miért biztosít elsőbbséget a Ptk. 6:176. § (5) bekezdése kifejezett, az indítványozó ügyére nyilvánvalóan alkalmazandó és az indítványozó által is hivatkozott előírásával

szemben. Az indítványozó szerint az a jogértelmezés, amely szerint az alperes mint eladó a szerződésben nem bárkivel szemben érvényes feltételeket, hanem kifejezetten a vevővel szemben érvényes feltételeket rögzített, éppen a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog jogszabályi környezete miatt nyilvánvalóan önkényes, és a józan észsel is ellentétes. Az indítványozó e körben azt is megjegyzi, hogy a Győri Törvényszék utal arra is ítéletében, hogy az indítványozónak a közhiteles földhasználati nyilvántartásból tájékozódnia kellett volna az elővásárlási jogának gyakorlása előtt, ám ez a közhiteles nyilvántartás egyáltalán nem tartalmazza a bérleti díj mértékét, melyre vonatkozóan a földhivatal egyébként is csak a tulajdonosnak ad tájékoztatást, az indítványozó számára pedig a kárt alapvetően (a perben nem vitatott szakértői vélemény szerint) éppen a kérdéses termőföldre vonatkozó kirívóan alacsony bérleti díj okozta, melyet az elfogadó nyilatkozat megtetelekor nem ismerhetett meg.

- [21] 2. Az indítványozó (külön jogi érvelés nélkül) azt is megjelölte alkotmányjogi panaszában, hogy a Győri Törvényszék ítélete ellentétes az Alaptörvény P) cikk (1) és (2) bekezdéseivel, valamint 28. cikkével is.

II.

- [22] Az Alaptörvény indítvánnyal érintett rendelkezései:

„B) cikk (1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

„P) cikk (1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

(2) A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.”

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

„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, szülei vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.”

„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, észszerű határidőn belül bírálja el.”

„28. cikk A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”

III.

- [23] Az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint elsőként az alkotmányjogi panasz befogadhatósága törvényi feltételeinek fennállását vizsgálta meg.

- [24] 1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet írásban benyújtani. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozó jogi képviselője a Kúria Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzését 2021. november 5. napján

vette át, melyhez képest a személyesen eljáró indítványozó alkotmányjogi panaszát határidőben (2021. december 21. napján) terjesztette elő.

- [25] 2. Az indítványozó alkotmányjogi panaszában a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítélete alaptörvény-ellenességét is állította, és annak megsemmisítését is kérte. Az indítványozó a Győri Törvényszék ítéletével szemben korábban (a felülvizsgálati eljárás kezdeményezésével egyidejűleg) már terjesztett elő alkotmányjogi panaszt, melyet az Alkotmánybíróság egyesbíróként eljárva érdemi vizsgálat nélkül (a folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásra tekintettel) IV/3606-4/2021. számú végzésével visszautasított.
- [26] Figyelemmel az Alkotmánybíróság IV/3606-4/2021. számú végzésére, továbbá figyelemmel arra a tényre, hogy az indítványozó jelen alkotmányjogi panaszát (az egyesbírói végzésben szereplő kioktatásnak megfelelően) a Kúria végzésével szemben is előterjesztette, ezért az Alkotmánybíróság az indítványozó Győri Törvényszék ítéletével szemben ismételt benyújtott alkotmányjogi panaszát is határidőben benyújtottnak tekintette, és a Kúria végzése elleni alkotmányjogi panasztól elkülönült petitumként bírálta el.
- [27] 3. Az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette. Az indítványozó jogosultnak és érintettnek tekinthető, ugyanis saját egyedi ügyével összefüggésben terjesztette elő az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszát.
- [28] 4. Az Alkotmánybíróság elsőként az indítványozó Kúria Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzése elleni alkotmányjogi panasz befogadhatóságát vizsgálta meg, és az alábbi következtetésekre jutott.
- [29] 4.1. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint az Alaptörvény 28. cikke nem tartalmaz az alkotmányjogi panaszok elbírálása szempontjából Alaptörvényben biztosított jogot {lásd például: 3252/2022. (V. 18.) AB végzés, Indokolás [27]}, az alkotmányjogi panasz ebben az elemében ezért nem teljesíti az Abtv. 27. § (1) bekezdés a) pontja törvényi követelményét.
- [30] Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt – egyéb feltételek megléte esetén – abban az esetben fogadja be, amennyiben az határozott kérelmet tartalmaz. Az Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) pontja értelmében a kérelem akkor határozott, ha megjelöli az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét, az e) pont értelmében pedig a kérelemnek egyértelmű indokolást kell tartalmaznia arra nézve, hogy a sérelmezett jogszabályi rendelkezés, illetőleg bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseivel. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Kúria végzésével szemben előterjesztett alkotmányjogi panasz a XIII. cikk (1) bekezdése sérelmét csupán azért állítja, mert a Kúria végzésében nem volt tekintettel a Földforgalmi törvény rendelkezéseire, mely érvelés még annak esetleges helytállósága esetén sem tekinthető alkotmányjogilag értékelhető, és ekként az Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) és e) pontja követelményét teljesítő indokolásnak.
- [31] A Kúria végzésével szemben előterjesztett alkotmányjogi panasz ugyanakkor az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével (a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának sérelme miatt, melyre az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint alkotmányjogi panasz alapítható) és XXVIII. cikk (1) bekezdése állított sérelmével összefüggésben a határozott kérelem követelményét teljesíti.
- [32] 4.2. Az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételye vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés felvetése esetén fogadható be. E befogadhatósági feltételek vagylagos jellegűek, így azok fennállását az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja {3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]}.
- [33] 4.2.1. A Kúria végzésével szemben előterjesztett alkotmányjogi panasz (figyelemmel az Alkotmánybíróság visszaható hatályú jogalkotással és jogalkalmazással, valamint a tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal összefüggésben kimunkált gyakorlatára) az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével és XXVIII. cikk (1) bekezdésével összefüggésben alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést nem fogalmaz meg.
- [34] 4.2.2. Az indítványozó az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének sérelmét a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának sérelme miatt azért állítja, mert a Kúria a felülvizsgálat engedélyezése körében az 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény 5. pontjára alapította döntését, ugyanakkor azonban a felülvizsgálni kért ítélet ezen PK vélemény elfogadása előtt, 2021. május 10. napján kelt. A visszaható hatályú jogalkalmazás tilalma fogalmilag csak jogszabályok, illetőleg közjogi szervezetszabályozó eszközök és jogegységi határozatok (azaz olyan, az adott

egyedi ügyben kötelező erővel bíró jogi normák) esetében merülhet fel, melyek kötelező erővel bírnak és melyek felülvizsgálatára az Alkotmánybíróság hatásköre kiterjed. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 27. § (1) bekezdése alapján a Kúria kollégiuma véleményt nyilvánít vitás jogalkalmazási kérdésekben, a jogalkalmazás egységének biztosítása ugyanakkor a 27. § (2) bekezdése alapján, jogegységi eljárás keretében történhet. A Kúria kollégiumának véleménye nem tartozik az Alkotmánybíróság által felülvizsgálható normák körébe {elsőként: 3357/2012. (XII. 5.) AB végzés, Indokolás [7]}, mely egyben azt is jelenti, hogy az indítványozó egyedi ügyében alkalmazandó, kötelező jogi norma hiányában annak visszaható hatályú alkalmazása sem merülhet fel. Az Alkotmánybíróság ezért arra a következtetésre jutott, hogy a Kúria végzése elleni alkotmányjogi panasz az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével összefüggésben a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességi kételyt nem vetett fel.

- [35] 4.2.3. Az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése sérelmét a Kúria végzésével összefüggésben azért állítja, mert a Kúria hivatalból nem terjeszkedett túl a felülvizsgálati kérelmen, és nem orvosolta az egyébként a Kúria által is észlelt törvénysértést.
- [36] Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog részét képező bírósághoz fordulás joga azt jelenti, hogy a bíróságok a kereseti kérelem valamennyi elemének érdemi megvizsgálására (a kereseti kérelem kimerítésére) kötelesek {lásd például: 24/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [19]}. Azáltal azonban, hogy a felek alanyai (alakítói) és nem pedig tárgyai („elszenvedői”) az eljárásnak {36/2014. (XII. 18.) AB határozat, Indokolás [92]}, a bíróság a felek perbeli nyilatkozatainak csak akkor terjeszkedhet túl, ha erre az alkalmazandó eljárási törvény a bíróságot kifejezetten felhatalmazza. Jelen esetben a Pp. 423. § (1) bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy a Kúria a felülvizsgálat során mely esetekben terjeszkedhet túl a felülvizsgálati és csatlakozó felülvizsgálati kérelmen (ha az eljárást hivatalból megszünteti, ha a határozatot hozó bíróság nem volt szabályszerűen megalakítva, vagy ha a határozat meghozatalában olyan bíró vett részt, akivel szemben törvény értelmében kizáró ok áll fenn). Nem veti fel éppen ezért az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz keretei között a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, ha a Kúria a Pp. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően jár el, és nem terjeszkedik túl az indítványozó felülvizsgálati kérelmén akkor, amikor ezt a Kúria számára a Pp. nem teszi lehetővé, függetlenül attól, hogy a Kúria egyébként eljárása során észlel-e egyéb jogszabálysértést.
- [37] 4.3. Az Alkotmánybíróság mindezen szempontokra figyelemmel a Kúria Pfv.V.21.059/2021/2. számú végzése elleni alkotmányjogi panaszt mint önálló petitumot az Abtv. 64. § d) pontja alapján visszautasította.
- [38] 5. Az Alkotmánybíróság ezt követően a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítélete elleni alkotmányjogi panasz befogadhatóságát vizsgálta meg.
- [39] Az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény (egyékként az alkotmányjogi panaszok elbírálása szempontjából Alaptörvényben biztosított jognak nem tekinthető) P) cikk (1) és (2) bekezdéseivel, illetőleg a 28. cikkel összefüggésben nem tartalmaz indokolást, ekként az alkotmányjogi panasz ezen elemei nem teljesítik a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) és e) pontja követelményét.
- [40] Az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének, XV. cikkének, illetőleg XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével összefüggésben a határozott kérelem követelményét teljesíti.
- [41] Az Abtv. 29. §-ának megfelelően az Alkotmánybíróságnak a Győri Törvényszék ítéletével szemben előterjesztett alkotmányjogi panasz esetében is vizsgálnia kellett, hogy fennáll-e a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételye vagy pedig az alkotmányjogi panasz felvet-e alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést.
- [42] Az Alkotmánybíróság megítélése szerint csak érdemi vizsgálat eredményeként állapítható meg, hogy az a bírói jogértelmezés, mely szerint ugyanazon szerződéses rendelkezés eltérő jogi tartalommal bír (és ezáltal eltérő jogi következményekkel jár) egy termőföld adásvételi szerződés eredeti vevőjével és az elővásárlási jogával élő, az eredeti vevő helyébe lépő vevő esetében, sérti-e az Alaptörvény XV. cikke szerinti hátrányos megkülönböztetés tilalmát. Az Alkotmánybíróság ezért az alkotmányjogi panaszt az Ügyrend 31. § (6) bekezdését alkalmazva, külön befogadási eljárás mellőzésével, érdemben bírálta el.

IV.

- [43] Az alkotmányjogi panasz megalapozott.
- [44] 1. Az indítványozó alkotmányjogi panaszában azt állítja, hogy hátrányos megkülönböztetést eredményez, és ezáltal az Alaptörvény XV. cikkét sérti az a bírósági jogértelmezés, mely szerint ugyanazon szerződéses rendelkezés eltérő jogi tartalommal bír (és ezáltal eltérő jogi következményekkel jár) egy termőföld adásvételi szerződés eredeti vevőjével, és az elővásárlási jogával élő, az eredeti vevő helyébe lépő vevő esetében.
- [45] 2. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz eljárásokban is vizsgálható az Alaptörvény XV. cikkének sérelme. Az Alaptörvény XV. cikke (1) és (2) bekezdéseinek az értelmezett tartalma ugyanis nemcsak a jogszabályokra irányadó alaptörvény-ellenességük vizsgálatakor, hanem a bírói döntésekben megjelenő jogszabály-értelmezésre is, a jogszabályok normatartalmának meghatározása során, a jogszabály konkrét tényállásra vonatkoztatásánál {elsőként: 9/2016. (IV. 6.) AB határozat, Indokolás [26]; ennek nyomán az újabb gyakorlatból: 3280/2017. (XI. 2.) AB határozat, Indokolás [26]; 2/2018. (IV. 6.) AB határozat, Indokolás [46]; 3031/2019. (II. 13.) AB határozat, Indokolás [28]; 3294/2019. (XI. 18.) AB határozat, Indokolás [58]; 3002/2021. (I. 14.) AB határozat, Indokolás [60]; 12/2021. (IV. 14.) AB határozat, Indokolás [59]; 3453/2021. (XI. 3.) AB határozat, Indokolás [30]}.
- [46] Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy a törvény előtt mindenki egyenlő, a (2) bekezdés értelmében pedig 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 Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdése tehát a védett tulajdonság szerint tett megkülönböztetést tiltja.
- [47] Az Alkotmánybíróságnak mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az indítványozó által állított hátrányos megkülönböztetés a XV. cikk (1) vagy (2) bekezdése hatálya alá tartozik-e. Az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdése az alapvető jogok körében, védett tulajdonság tekintetében tett megkülönböztetéseket tiltja. Az indítványozó alkotmányjogi panaszában a XV. cikk (1) és (2) bekezdése megsértését is felhívta, azonban panaszában nem jelölt meg egyetlen, az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdése szerinti védett tulajdonságot, illetőleg a hátrányos megkülönböztetéssel megsértett alapjogot sem. Az Alkotmánybíróság ezért az alkotmányjogi panaszt tartalma szerint bírálta el, és a XV. cikk (1) bekezdése keretei között értékelte.
- [48] 3. Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése szerinti hátrányos megkülönböztetés tilalmának sérelme összehasonlítható (azonos csoportba tartozó) személyi körön belül állapítható meg. A hátrányos megkülönböztetésnek tehát homogén csoporton belül kell fennállnia. Nem lehet hátrányos megkülönböztetésről beszélni akkor, ha a jogi szabályozás eltérő alanyi körre állapít meg eltérő rendelkezéseket {elsőként az Alaptörvény hatálybalépését követően: 40/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [28]; legutóbb például: 13/2022. (VI. 2.) AB határozat, Indokolás [27]}.
- [49] Az Alkotmánybíróságnak mindenekelőtt azt kellett ezért értékelnie, hogy egy termőföld adásvételi szerződés eredeti vevője és az eredeti vevő helyébe lépő elővásárlási vevő az adásvételi szerződés rendelkezéseinek alkalmazása és értelmezése szempontjából egymással összehasonlítható helyzetben vannak-e.
- [50] A Földforgalmi törvény részletesen szabályozza az elővásárlásra jogosultak körét, és az elővásárlási jog gyakorlásának menetét. A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése nem a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti vételi ajánlat, hanem a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződés közlését írja elő, a 21. § (8) bekezdése értelmében pedig az elővásárlásra jogosultnak arról kell nyilatkoznia, hogy „az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja”. Tekintettel arra, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételével az eredeti adásvételi szerződésben meghatározott jogi feltételek nem változnak meg, ezért az elfogadó nyilatkozat a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésének megfelelően ügyvédi közreműködés nélkül, teljes bizonyító erejű magánokiratban is megtehető. A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése és 30. § (1) bekezdés a) pontja is egyértelművé teszi, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának megtétele esetén nem kerül sor új adásvételi szerződés megkötésére: az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép, a mezőgazdasági igazgatási szerv pedig az eredeti adásvételi szerződést záradékkal látja el, mely záradék tartalmazza „azt a tényt, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép”.

- [51] Az Alkotmánybíróság már a 18/1992. (III. 30.) AB határozatában vizsgálta a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog intézményének alkotmányjogi sajátosságait, és az alábbi megállapításokat tette: az „elővásárlási jog nem korlátozza a tulajdonos rendelkezési szabadságát abból a szempontból, hogy a tulajdonos szabadon alakítsa ki: milyen tartalommal és milyen feltételekkel kívánja azt gyakorolni. A korlátozás kizárólag vevőválasztási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni.” (ABH 1992, 110, 112.) Ezt az értelmezést követte az Alaptörvény hatálybalépését követően a 3244/2017. (X. 10.) AB határozat is. Ez utóbbi határozatában az Alkotmánybíróság részletesen áttekintette az elővásárlási jog intézményével kapcsolatos korábbi gyakorlatát, melyből az Alkotmánybíróság ezúttal (jelen alkotmányjogi panasz tárgyára figyelemmel) az alábbiakat emeli ki. Az elővásárlási jog esetén a tulajdonos szabadon határozhat arról, hogy milyen tartalommal, milyen feltétellel kívánja tulajdonának tárgyát eladni. Az elővásárlási jognak meghatározott személy részére jogszabályban történő biztosítása valójában azt jelenti, hogy az eladó tulajdonos nem szabadon határozza meg, hogy ki az a személy, aki a tulajdonjogot megszerzi, azaz a szerződési szabadság korlátozásáról van szó (Indokolás [45]). A korlátozás ugyanakkor kizárólag az eladó vevőválasztási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni (Indokolás [46]). Az elővásárlásra jogosult csak a vevő vételi szándékát képes megghiúsítani, és az adásvétel tárgyát azonos feltételekkel a maga számára megszerezni, az eladói szándékot jognyilatkozata, illetve az attól való tartózkodás nem érinti: a szerződés létrejön, csak nem az eredeti felek között (Indokolás [48]).
- [52] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapítja, hogy mind az elővásárlási jog jogi természetéből, mind a Földforgalmi törvény kifejezett rendelkezéseiből, mind pedig az Alkotmánybíróság korábbi gyakorlatából egyenesen következően a termőföld adásvételi szerződésben rögzített feltételek értelmezése szempontjából az eredeti vevő és az elővásárlási jogával élő vevő egymással kétséget kizáróan összehasonlítható helyzetben vannak, hiszen az elővásárlási jogával élő vevő az eredeti vevő helyébe lép, az eredeti adásvételi szerződés pedig változatlan tartalommal hatályosul, ily módon pedig nem kerül sor új adásvételi szerződés megkötésére sem.
- [53] 4. Az adásvételi szerződés 6. pontja értelmében „[a]z eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatosságot vállal az 1./ pontban körülírt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy azon semminemű köztartozás nem áll fenn.” A Győri Törvényszék ítélete szerint ugyanakkor az adásvételi szerződésben az eladó és az eredeti vevő (a földhasználó) „viszonylatában értelmezhetőek elsődlegesen a szerződés kikötései, így a per-, teher-, és igénymentesség is. Az alperes a felesbérlijével a megkötött szerződés aláírásakor nem bárkivel szemben érvényes feltételeket, hanem a felesbérlijével kapcsolatban irányadó rendelkezéseket rögzítette a szerződésben” (Győri Törvényszék ítélete, Indokolás [6]). Az Alkotmánybíróság ennek megfelelően megállapította, hogy a Győri Törvényszék ítéletében az adásvételi szerződés 6. pontját oly módon értelmezte, hogy azzal megkülönböztette az adásvételi szerződés eredeti vevőjét és az ő helyébe (az eredeti adásvételi szerződésbe) a szerződés szerinti azonos feltételekkel, jogszabály alapján belépő indítványozót mint elővásárlási vevőt.
- [54] 5. Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése alapján valamely megkülönböztetés alaptörvény-ellenessége akkor állapítható meg, ha a jogszabály vagy a bírói döntés alkotmányos indok nélkül tesz különbséget a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható helyzetben lévő (homogén csoportba tartozó) jogalanyok között. Alkotmányjogi szempontból a különbségtétel akkor aggályos, ha a megkülönböztetésnek nincs tárgyilagos mérlegelés szerinti észszerű indoka, vagyis az önkényes {lásd például: 13/2020. (VI. 22.) AB határozat, Indokolás [35]}.
- [55] A Győri Törvényszék ítéletében az adásvételi szerződés alapján az eredeti vevőt és az indítványozót terhelő kötelezettségek tekintetében tett megkülönböztetést azzal indokolta, hogy „az eladó és a szerződéskötő felesbérli viszonylatában nem minősült lényeges feltételnek a termőföld hasznóbérlete, és azért nem is volt szükséges feltüntetni a szerződésben, mert a felesbérliöt illető használat joga – mint teher – a Ptk. 5:159. § (2) bekezdése és az 5:154. § (1) bekezdése alapján megszűnik a törvény erejénél fogva, ha a használati jogosult válik tulajdonossá” (Győri Törvényszék ítélete, Indokolás [6]).
- [56] A Győri Törvényszék érveléséből következően, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan földhasználati joggal terhelt volt, és így valójában nem minősült per-, teher-, és igénymentesnek (legfeljebb utóbb válhatott volna azzá). Ez a teher ugyanakkor csak az eredeti szerződő felek vonatkozásában létezett, ekként

a nyilatkozat a harmadik felek vonatkozásában fennálló terhekre terjedt ki a Győri Törvényszék jogértelmezése szerint. Az indítványozó jogszabály erejénél fogva lépett az eredeti vevő helyére az adásvételi szerződésben, és az adásvételi szerződés teljesen azonos tartalommal hatályosult az eladó és az indítványozó között ahhoz képest, ahogyan az eladó és az eredeti vevő között hatályosult volna.

- [57] A Győri Törvényszék ítélete szerint azonban amíg a szerződés szerinti teljes körű per-, teher-, és igénymentesség vállalása az eredeti vevővel szemben kiterjed valamennyi, az eredeti vevőn kívüli perre, teherre, illetőleg igényre, addig az eredeti vevő helyébe lépő, az adásvételi szerződést magára nézve változatlan tartalommal elfogadó indítványozó esetében ez a rendelkezés már nem az eredeti vevővel teljesen azonos jogi helyzetbe kerülő indítványozón, mint a szerződésbe az eredeti vevő helyébe lépő vevőn kívüli perre, teherre, illetőleg igényre vonatkozik.
- [58] A per-, teher-, és igénymentesség kifejezésnek a Győri Törvényszék által a fentiek szerint választott értelmezése ezért az egymással teljesen azonos jogi helyzetben lévő (minden szempontból egymás helyébe lépő) eredeti vevő és indítványozó mint elővásárlási vevő közötti önkényes, az indítványozóra nézve hátrányos különbségtételt valósít meg, mely sérti az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése szerinti törvény előtti egyenlőség követelményét.
- [59] Az Alkotmánybíróság megjegyzi: még abban az esetben is, ha a Győri Törvényszék ítéletében (egyébként nyilvánvalóan *contra legem* módon, adott esetben a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog lehetséges sérelmét is felvetően) a per-, teher-, és igénymentesség kifejezést leszűkítően, a szavak nyelvtani jelentésétől nyilvánvalóan eltérően, a szerződő felek közötti jogviszonyok kivételével értelmezi, az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdéséből következő módon ezt az értelmezést kellett volna magáévá tennie az eladó és az indítványozó, mint elővásárlási vevő közötti jogviszony vonatkozásában is, tekintettel arra, hogy az indítványozó jogszabály erejénél fogva a szerződés valamennyi rendelkezése vonatkozásában, teljes egészében az eredeti vevő helyébe lépett.
- [60] A Győri Törvényszék által választott jogértelmezéssel kapcsolatosan az Alkotmánybíróság továbbá az alábbiakat is fontosnak tartja kiemelni. Valamely ingatlan per-, teher-, és igénymentességére vonatkozó, az eladó részéről önkéntesen megtett jogszavatossági nyilatkozat nem csak az ingatlanra vonatkozó „lényeges” feltételekre terjed ki. Ellenkezőleg: ha a szerződő felek szándéka szerint a per-, teher-, és igénymentesség alól bárminemű kivétel létezik, mert a jogszavatosságot az eladó nem teljeskörűen vállalja, azt a szerződésben a feleknek kifejezetten nevesíteniük kell az e körben vállalt jogszavatosság körében. Ilyen kifejezett kivétel nevesítése hiányában a per-, teher-, és igénymentesség kifejezés Alaptörvény 28. cikke szerinti nyilvánvaló értelme szerint az adott ingatlan teljesen tehermentes, amiért az adásvételi szerződés szerinti eladó jogszavatosságot vállalt. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével összefüggésben is felvetheti a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét az a jogértelmezés, mely nem tekinti tehernek a valamely ingatlanon fennálló földhasználati jogot akkor, ha az eladó egyébként kifejezetten az adott ingatlan teljes tehermentességére vonatkozó (azaz tartalmilag valótlan, és a jogszavatosság körében az eladón a Ptk. erejénél fogva számonkérhető) nyilatkozatot tesz.
- [61] A Győri Törvényszék ítéletében továbbá semminemű indokát nem adta annak sem, hogy egy jogi képviselő által készített szerződésben kifejezetten rögzített tény (az ingatlan per-, teher-, és igénymentessége) vonatkozásában miért az elővásárlási jogával élő, jogi képviselővel nem rendelkező, a szerződés megkötésekor jelen nem lévő indítványozónak felróható az, hogy ezen szerződéses nyilatkozat valóságát nem ellenőrizte. E körben az Alkotmánybíróság arra is rámutat, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 44. § (1) bekezdés a) és b) pontja értelmében az ügyvédi ellenjegyzés egyebek között annak tanúsítására szolgál, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, és hogy a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. Abban az esetben, ha az ingatlan per-, teher-, és igénymentességére vonatkozó nyilatkozattal az eladó valójában nem akart jogszavatosságot vállalni az ingatlan teljeskörű per-, teher-, és igénymentességére, akkor az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek az Ütv. 44. § (1) bekezdés b) pontjából következően nem ezzel a jogi tartalommal kellett volna elkészítenie az adásvételi szerződést.
- [62] Ez már csak azért is lényeges, mert maga a Győri Törvényszék is elismerte az ítéletében, hogy az ingatlanra vonatkozóan a földhasználati jogosultság fennállt (az csak utóbb szűnhetett volna meg, ha a szerződés az eredeti szerződő felek között hatályosul). A földhasználati jogosultság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § c) pontja alapján az ingatlant terhelő teher. A Ptk. 6:176. § (5) bekezdése a jogszavatosság érvényesíthetősége körében kifejezetten rögzíti azt, hogy „[n]em illetik meg ezek a jogok a jogosultat, ha a szerződés megkötésekor tudta vagy tudnia kellett, hogy korlátozástól mentes tulajdonjogot, jogot vagy követelést nem szerezhet, kivéve, ha a kötelezett a tulajdonjog más jog vagy követelés korlátozásmentességéért kifejezetten szavatosságot vállalt”, mely rendelkezést a Győri Törvényszék ítéletének meghozatala során anélkül hagyta

nyilvánvalóan figyelmen kívül, hogy ennek az ítéletben bárminemű indokát adta volna, mely az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével összefüggésben is felvetheti a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét.

- [63] 6. Az Alkotmánybíróság ezért megállapította, hogy a Győri Törvényszék 2.Pf.20.430/2020/10. számú ítélete alaptörvény-ellenes, és azt a rendelkező részben foglaltak szerint megsemmisítette.
- [64] 7. Az Alkotmánybíróság határozatában ugyanakkor a Győri Törvényszék ítéletének Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésébe és XXVIII. cikk (1) bekezdésébe ütközését az ítélet alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére tekintettel, következetes gyakorlatának megfelelően, már érdemben nem vizsgálta {lásd például: 24/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [25]}.

Budapest, 2023. február 21.

Dr. Salamon László s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Dienes-Oehm Egon s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szabó Marcel s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Szalay Péter s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó alkotmánybíró párhuzamos indokolása

- [65] A határozat rendelkező részét támogattam, ugyanakkor véleményem szerint szerencsésebb lett volna a döntést eltérő érvekkel alátámasztani.
- [66] Az egyenlőségből származó legalapvetőbb követelmény, alkotmányosan védett igény, hogy a releváns szempontból hasonló eseteket hasonlóan kezeljék, a különbözőket pedig különbözőképpen. Mindez elsődlegesen azt jelenti, hogy a jogok nem oszthatók el önkényes kritériumok alapján. Megítélésem szerint egyéb körülmények hiányában önmagában az, hogy a bíróság értelmezése szerint az adásvételi szerződésben szereplő jogszavatossági nyilatkozat az eladót csak az eredeti vevővel (a haszonbérlettel) szemben köti, az elővásárlásra jogosulttal (az indítványozóval) szemben viszont nem, nem vezet az indítványozó hátrányos megkülönböztetésére.
- [67] Úgy vélem, az ügy sokkal inkább kapcsolódik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdéséhez, a tulajdonhoz való joghoz. Az elővásárlási jog gyakorlása útján megszerzett tulajdon ugyanis kétségkívül korlátozást szenved a haszonbérleti jog fennállása miatt. Az ingatlanra vonatkozó jogszavatossági igény bíróság általi elutasítása azzal a következménnyel jár, hogy az indítványozó nem kap kompenzációt azért, hogy a tulajdonjogát nem tudja a maga teljességében, minden részjogosítványra kiterjedően gyakorolni. Miután az alkotmányos tulajdonvédelem magába foglalja az értékgarancia követelményét, felvethető, hogy az indítványozó kifejezetten az adott ügy körülményei között mindenféle kompenzáció nélkül köteles-e túrni a tulajdonhoz való jogának ilyen súlyú korlátozását.

Budapest, 2023. február 21.

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Salamon László alkotmánybíró különvéleménye

- [68] A határozatot az alábbiakra tekintettel nem tudtam támogatni.
- [69] 1. Nézetem szerint diszkrimináció az ügyben nem áll fenn. Nem értek egyet azzal, hogy a jelen esetben a vevő és az elővásárlásra jogosult vevő homogén csoportot képezne. Ugyanis a jelen ügynek az a sajátossága, hogy

a vevő az ingatlanok az ingatlanilvántartásba bejegyzett földhasználati jogosultja, az elővásárlásra jogosult vevőnek pedig az ingatlanon eredetileg semmiféle joga nem állt fenn. Ebből következően a tehermentességért történő szavatolás valóban mást jelent a vevő javára, akinek tényleges, másokat illető teherrel nem kell számolnia és mást jelent az elővásárlási jogát gyakorló vevő számára, akivel szemben a bejegyzett földhasználati jog megmarad. Ez a vevő és az elővásárlásra jogosult vevő viszonylatában olyan, a jelen ügy sajátosságából fakadó különbség, mely alapján őket a jelen ügyben homogén csoportba tartozónak tekinteni nem lehet. A másodfokú bíróság ezt a helyzetet értékelte az elsőfokú bíróságtól eltérően.

[70] 2. Az, hogy helyes következtetésre jutott-e a másodfokú bíróság, nézetem szerint szakjogi kérdés, melynek elbírálására az Alkotmánybíróságnak, nem lévén negyedfokú bíróság, nincs lehetősége.

[71] 3. Azzal sem értek egyet, hogy a másodfokú ítélet – ha és amennyiben az helytelen lenne – tisztességes eljárást sértőnek lenne minősíthető. A tisztességes eljárás sérelme processzuális jellegű törvénysértésekkel összefüggésben merülhet fel, ha a törvénysértés eléri az alaptörvény-ellenesség szintjét. Az Alkotmánybíróság többségi gyakorlata a „*contra legem*”-nél (ami jellemzően megintcsak jogértelmezés kérdése) súlyosabb, kifejezetten önkényesnek tekinthető jogalkalmazást minősít olyan eljárási természetű jogsértésnek, melyet az Alaptörvény XXVIII. cikkében védett tisztességes eljárás sérelmeként értékel. Nézetem szerint a másodfokú bíróság jogértelmezése tévessége esetén sem tekinthető justizmordnak.

Budapest, 2023. február 21.

Dr. Salamon László s. k.,
alkotmánybíró

[72] A különvéleményhez csatlakozom.

Budapest, 2023. február 21.

Dr. Dienes-Oehm Egon s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/69/2022.

