

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3116/2023. (III. 14.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozók az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján nyújtottak be alkotmányjogi panaszt, melyben Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérték. Álláspontjuk szerint a támadott ítélet ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésében, illetve a 28. cikkben foglaltakkal.
- [2] Az indítványozó által kifogásolt, megtámadott határozat a következő.
- [3] A Kúria 2022. április 26-án meghozott Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítéletével a Fővárosi Törvényszék 2021. január 15-én meghozott 43.Pf.635.328/2020/7. számú, jogerős ítéletét hatályon kívül helyezte és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2020. június 25-én meghozott 34.P.86.672/2020/7. számú ítéletét helybenhagyta.
- [4] 1.1. Az indítványban kifogásolt ügy lényege a következő.
- [5] Az indítványozók az alapügy I. és II. rendű alperesei voltak. Az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő 2019. január 22-én adásvételi szerződést kötöttek az I. rendű alperes tulajdonát képező társasházi teremgarázs albetét 48300/7000000 tulajdoni hányada, és két, önálló társasházi albetétként nyilvántartott tároló ingatlan vonatkozásában. A teremgarázs albetét 158 tulajdonos osztatlan közös tulajdonában állt. Az adásvétel tárgyait magába foglaló társasház Szervezeti és Működési Szabályzata mellékletét képező Garázsszabályzat 3. pontja értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A 3.2. pont szerint a tulajdonostársak kötelesek írásban bejelenteni a közös képviselőnek eladási szándékukat, és a kapott vételi ajánlatot (előszerződést, adásvételi szerződést) a garázsbejárat hirdetőablájára, valamint az A-D jelű épületek földszinti hirdetőablájára jól láthatóan kifüggeszteni. Az I. rendű alperes a II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatot a tulajdonostársakkal nem közölte sem írásban postai úton, sem a Garázsszabályzatban előírt módon. Az adásvételi szerződés alapján a tulajdonosváltást, így a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az alperesek az adásvételi szerződést 2019. július 26-án felbontották, amit a földhivatal felé 2019. augusztus 22-én jelentettek be.
- [6] A felperes az adásvételi szerződés megkötéséről 2019. július 25-én az ingatlan-nyilvántartásból szerzett tudomást. Keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2019. január 22-én létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés – azonos tartalommal – az I. rendű alperes eladó és a felperes vevő között jött létre. Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, melyet arra alapítottak, hogy az I. rendű alperes nem volt köteles a II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatot a tulajdonostársakkal közölni, mivel ezen kötelezettség alól az I. rendű alperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (1) bekezdés 2. mondata alapján mentesül. A tulajdonostársak nagy száma miatt, illetve azon okból, hogy a tulajdonostársak egy része külföldön él, rendkívül aránytalan – postázási és fordítási – költséggel, nagy adminisztratív teherrel, illetve nagyon hosszú kézbesítési idővel járt volna a vételi ajánlat közlése a tulajdonostársakkal. Az alperesek egyben feltűnő értékaránytalanság címén megtámadási kifogással is éltek az általuk kötött adásvételi szerződéssel szemben abban az esetben, ha a bíróság az elővásárlási jog sérelme alapján a felperes és az I. rendű alperes között a szerződést létrehozta.
- [7] A Pesti Központi Kerületi Bíróság mint elsőfokú bíróság 2020. június 25-én meghozott 34.P.86.672/2020/7. számú ítéletével megállapította, hogy a 2019. január 22. napján kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre. Kötelezte

a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 4 000 000 Ft vételárat. Megkereste a földhivatalt – a vételár megfizetésének igazolását követően – a II. rendű alperes tulajdonjoga törlése, a felperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránt. Döntését arra alapította, hogy a Ptk. alapvetően diszpozitív szabályai lehetővé tették, hogy a tulajdonostársak a Garázsszabályzatban többletkötelezettséget vállaljanak. E kötelezettség teljesítése alól az I. rendű alperest a Ptk. 6:222. § (1) bekezdés második mondata nem mentesítette, mivel az a száz feletti tulajdonostárs egyenkénti értesítésével szemben aránytalan adminisztratív terhet nem jelentett. Közömbös volt, hogy az I. rendű alperes a saját tulajdoni hányada megszerzésekor a Garázsszabályzatot nem ismerte, mert a tulajdonszerzéssel kötelezettséget vállalt a társasház által alkotott szabályok és határozatok elfogadására. Kifejtette, hogy a per tárgyát nem képezte az alperesek közötti szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti esetleges érvénytelensége, így e kérdésben a bíróságnak nem kellett állást foglalnia, ezen igény külön perben érvényesíthető.

- [8] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 2021. január 15-én meghozott 43.Pf.635.328/2020/7. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy az adásvételi szerződéssel teremgarázshely és tárolók kerültek átruházásra, amelyek nem alkotnak dologösszességet, így a tárolók kapcsán az elővásárlási jog nem állt fenn, a keresetet e vonatkozásban erre tekintettel utasította el. A közös tulajdonban álló, így a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett teremgarázs tulajdoni hányad tekintetében arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Garázsszabályzatot jogszabály – az alapító okirattól eltérően – nem minősíti szerződéssé, a Garázsszabályzat ekként nem minősül szerződésnek, így nem keletkeztet jogokat és kötelezettségeket sem a felperes és az I. rendű alperes, sem bármely tulajdonostársak között. Szerződés hiányában nincs eltérés a 6:222. § (1) bekezdésben szabályozott jogoktól és kötelezettségektől. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy az I. rendű alperest a II. rendű alperestől kapott ajánlat tulajdonostársakkal – így felperessel – való közlésének kötelezettsége nem terhelte. Ezen megállapítása azon alapult, hogy az elővásárlási joggal érintett teremgarázs tulajdonosainak száma 158 fő, a tulajdonosok egy része külföldi. Az ajánlat írásban, térítvevényes postai küldeményként való közlése így olyan adminisztratív igénnyel, költséggel, befektetett időráfordítással járna, amely nem áll arányban a mindössze 48300/7000000 tulajdoni hányadra vonatkozó joggal, annak értékével, a bármely vevőtől kapott ellenszolgáltatással.
- [9] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria az indítvánnyal támadott ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az ítélet indokolása kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek dologösszesség fennállására tett állítását – alperesi vitatás hiányában – elfogadta [Pp. 203. § (2) bekezdés a) pont]. Az alperesek elsőfokú ítélet elleni fellebbezése sem tartalmazott a dologösszesség fenn nem állására vonatkozó hivatkozást. A dologösszesség fennállása, illetve annak hiánya az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontja és az ahhoz fűződő indokolásból is következően hivatalból nem észlelhető, a másodfokú bíróság erre tekintettel ennek tévesen tulajdonított jelentőséget és az érdemi döntés korlátain, valamint a felülbírálati jogkörén túlterjeszkedve, önkényesen járt el.
- [10] A dologösszesség kérdése elsődlegesen ténykérdés, tényállási elem, annak fennállására a feleknek, értelemszerűen az eladónak kell hivatkoznia – sőt azt már az ajánlatban fel kell tüntetni – hiszen alapvetően ő az, aki tudja, hogy az ingatlanokat ilyen módon akarja-e, tudja-e értékesíteni. Ebben az ügyben ez nem merült fel, de nem hozhatja a bíróság az eladót olyan helyzetbe, hogy meghagy a tulajdonában önmagában már eladhatatlan, használhatatlan vagy bármely okból csökkent értékű ingatlant, amelyet így már az eredeti vevő sem akar megvásárolni. A dologösszesség fennállása, a felek ezzel kapcsolatos érvei – erre tekintettel – a felülvizsgálati eljárásban a Kúria által sem voltak vizsgálhatók.
- [11] A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével, a Kúria gyakorlatának megfelelően állapította meg, hogy a tulajdonosok nagy száma (158 tulajdonostárs), a tulajdonosok részben külföldi volta, erre is tekintettel a közlési költségek vételárral összevethető összege és a nyilvánvalóan tetemes késedelem folytán az I. rendű alperest a II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatnak a tulajdonostársak, így a felperes részére való megküldése nem terhelte. Megjegyezte ugyanakkor a Kúria, hogy a mentesülés nem jelenti azt, hogy kizárt az ajánlat közlésének lehetősége. Az eladó elkerülheti a későbbi jogvitát azzal, hogy az általa ismert vagy felkutatható elővásárlásra jogosultaknak a kapott ajánlatot megküldi. A hivatkozott Garázsszabályzat megtartása is elősegítette volna azt, hogy a jogosultak széles körben tudomást szerezzenek az elfogadott vételi ajánlatról és rövid határidővel eldőljön, hogy kívánnak, tudnak-e élni az elővásárlási jogukkal. A Garázsszabályzat vagy ilyen jellegű megállapodások betartása tehát az eredeti vevő és az eladó érdekét is szolgálja. A Ptk. 6:222. §-a

kizárólag a közlési kötelezettségre tartalmaz rendelkezéseket, előírásai csak arra terjednek ki. A Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján azonban az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosulttal szembeni hatálytalanságát a tulajdonos elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek, nem pedig kizárólag a közlési kötelezettségének a megszegése eredményezi. Ilyen eladót terhelő tulajdonosi kötelezettségnek minősül az is, ha az elővásárlásra jogosult szabályszerűen él elővásárlási jogával, akkor a szerződés létrejöttét elismerve, azt teljesítse. Ezen kötelezettség a közölt ajánlattal összefüggésben a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében meg is jelenik, azonban az eladót ez akkor is terheli, ha az ajánlat más módon jut az elővásárlásra jogosult tudomására. Téves tehát a jogerős ítéletben megjelenő azon következtetés, amely az eladó számára kizárólag a közlési kötelezettség alóli mentesülés lehetőségét biztosító jogszabályi rendelkezésnek olyan értelmezést ad, amely kizárja a Ptk. 6:223. §-ának az alkalmazását és ezzel a tulajdonostársnak a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésén, azaz jogszabályon alapuló elővásárlási joga gyakorlásának a megszűnését eredményezi.

- [12] Az érvénytelenségi kifogást illetően pedig azt állapította meg a Kúria, hogy a Ptk. 6:89. § (4) bekezdése alapján a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben jogosult kifogás útján a megtámadási jogát érvényesíteni, ha a megtámadási határidő már eltelt. A felperes a perben azonban nem az alperesek közötti szerződésből eredő követelést, hanem a Ptk. 5:81. §-án alapuló elővásárlási joga megsértéséből eredő igényt érvényesített, erre tekintettel érvénytelenségi kifogás vele szemben nem volt előterjeszhető.
- [13] 1.2. Az indítványozók álláspontja szerint a Kúria ítélete sérti az indítványozók Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogát. Álláspontjuk szerint a Kúria figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy abban az időpontban, amikor a felperes – elővásárlásra jogosult tulajdonostársként – nyilatkozott a vételi ajánlat elfogadásáról, az indítványozók között nem volt érvényes és hatályos adásvételi szerződés az érintett ingatlanok vonatkozásában, az adásvételi szerződést ugyanis már korábban felbontották. A Kúria tehát úgy hozta létre az adásvételi szerződést a felek között, hogy az eladó részéről nem állt fenn az ingatlanok értékesítésének a szándéka, figyelmen kívül hagyva a tulajdonjog részelemét képező rendelkezési jogot. A felperes elfogadó nyilatkozata ekként valójában a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése alapján új ajánlat volt.
- [14] E törvénysértő bírói jogértelmezés egyben alapjogsérelmet is okozott, azaz elérte az alaptörvény-ellenesség szintjét. A Kúria nem vette figyelembe az ügy alapjogi vonatkozásait, az Alaptörvény 28. cikkében foglalt értelmezési szabálynak megfelelően nem juttatta érvényre a jogalkalmazás során a tulajdonhoz való jog alkotmányos tartalmát és garanciáit.
- [15] Az indítványozók megjegyzik továbbá, hogy a tárolók elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanok, amelyekre a felperes törvényesen nem tarthatott igényt, ugyanis a dologösszesség nem törvényi fogalom, hiányoznak annak törvényi feltételei. Sem az elsőfokú bíróság, sem az elsőfokú ítéletet helybenhagyó Kúria nem hozott döntést és nem indokolta meg, hogy mely törvény és annak mely rendelkezése alapján, azaz milyen törvényes jogcím alapján ítélte oda a felperesnek az indítványozó különvagyonába tartozó tárolókat.
- [16] A tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelme abban áll az indítványozók szerint, hogy a Kúria döntése iratellenes, figyelmen kívül hagyta az indítványozói érveket, sértette a bírói pártatlanság és a fegyverek egyenlőségének követelményét, az indokolt döntéshez való jogot, illetve a *contra legem* jogalkalmazás tilalmát.
- [17] A Kúria iratellenesen állította, hogy a földhivatal bejegyezte az indítványozó mint vevő tulajdonjogát, mivel a szerződést a felek felbontották és egyidejűleg kérték a tulajdonjog bejegyzésének törlését, mely kérelemnek az illetékes földhivatal eleget is tett. Iratellenes az is, hogy az elsőfokú bíróság a felperes dologösszesség fennállására tett állítását – alperesi vitatás hiányában – elfogadta, mivel az elsőfokú bíróság ítéletében még említést sem tesz dologösszességről. Iratellenes, hogy a felperes indítványának teljesítését nem ellenezték, mert alperesi ellenkérelmükben a felperes kereseti kérelmének teljesítését (így a dologösszességet is) kifejezetten ellenezték és azt teljes egészében (azaz teljes tartalmában és terjedelmében) vitatták.
- [18] A Kúria jogi érveiket teljesen figyelmen kívül hagyta, ráadásul olyan SZMSZ (Garázsszabályzat) betartására biztat, amely diszkriminatív a nem helyben lakó elővásárlásra jogosultakra nézve.
- [19] Sérült a bírói pártatlanság követelménye is, ugyanis mind az elsőfokú, mind a felülvizsgálati eljárásban bíró-cserék történtek, amelyek a végeredmény tükrében azt a látszatot keltik, miszerint azért volt szükség a bírói tanács összetételének megváltoztatására, hogy olyan bírók kerüljenek döntési pozícióba, akik döntésükkel, illetve az új bírói gyakorlat érvényre juttatásával az indítványozók pervesztességét mozdítsák előre. Erre utal az is, hogy a perben felmerült a jogegységi eljárás lefolytatásának igénye, melyre tekintettel a felülvizsgálati eljárás négy hónapra felfüggesztésre került, majd a bírói tanács összetételének megváltoztatását követően úgy folytatódott az eljárás, hogy a Kúria „lényegében letagadta, hogy korábban felmerült a jogegységi eljárás

lefolytatása”. A bírói tanács pedig olyan taggal bővült, aki a korábbi bírósági gyakorlatot módosító – és joggye-
ségi problémákat felvető – ítéleteket hozott.

- [20] A fegyverek egyenlőségének a sérelme abban áll, hogy a Kúria az eljárása során nem küldte meg a felperes által, az elhalasztott tárgyalás előtt tett nyilatkozatát, valamint az elhalasztott tárgyalásról készült jegyzőkönyvet sem; ezeket az iratokat a Kúria munkatársa csak akkor volt hajlandó átadni a jogi képviselő külön kérésére (közvetlenül a tárgyalás előtt), amikor a tárgyalás újabb időpontjáról szóló végzés sorszámból jött rá, hogy a Kúria két periratot sem küldött meg az indítványozók részére. A Kúria az ítélelhozatal napján készült tárgyalási jegyzőkönyvet a mai napig nem küldte meg.
- [21] A hivatkozott PK vélemény 9. pontja kizárólag arról szól, hogy dologösszesség esetén is közölni kell a vételi ajánlatot és közlés esetén azt miként kell elfogadni, ekként a Kúria helytelenül állította, hogy a PK vélemény 9. pontja kizárja a dologösszesség fennállásának hivatalbóli észlelését.
- [22] A Kúria mindezekén túl több indokolásbéli hibát is vétett az indítványozók szerint, mely sértette az indokolt bírói döntéshez való jogot.
- [23] A *contra legem* jogalkalmazás pedig azért valósult meg, hogy sérült az indokolási kötelezettség, illetve a bíróság önkényesen járt el akkor, amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat nem vette figyelembe, és döntését egy olyan bírósági joggyakorlatra alapította, amelynek alapjául szolgáló jogi normákat a jogalkotó a Ptk. hatálybalépésével összefüggésben kifejezetten hatályon kívül helyezte. A Kúria ítéletében szándékosan hallgatott, azaz nem alkalmazta az indítványozók által hivatkozott, a peres ügyekre fokozatosan irányadó Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében foglaltakat, ezzel a jogszabályi környezetből kiragadta a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését és a 6:223. §-át, kiüresítve a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti mentesülési szabályt. Amennyiben az eladót – jogszabály és bírói gyakorlat alapján – nem terheli közlési kötelezettség a vételi ajánlat kapcsán, irreleváns az elővásárlásra jogosult tudomásszerzése.
- [24] A hatékony jogorvoslathoz való jog pedig azért sérül az indítványozók szerint, hogy az elsőfokú bíróság – a Kúria által helybenhagyott – ítélete említést sem tesz a dologösszességről, döntés sincs a kereset dologösszességre vonatkozó tárgyában, így fellebbezésükben ők sem vitathatták azt. A másodfokú bíróság ítélete a kereseti kérelemnek, az ellenkérelemnek és a fellebbezéseknek megfelelően már kitért a dologösszesség kérdésre, amivel orvosolta az elsőfokú döntés eme hiányosságát, ám mivel ez a döntés az indítványozók számára kedvező volt, nem terjesztettek elő ellene felülvizsgálati kérelmet. A Kúria ítélete *de iure* nem vizsgálta ugyan a dologösszesség fennállását, *de facto* azonban helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Mindez azzal az eredménnyel járt, hogy érdemben nem tudtak reagálni arra, hogy a szerződés tárgyát képező három ingatlan dologösszesség-e avagy sem.
- [25] 2. Az Alkotmánybíróság tanácsa az Abtv. 56. § (2) bekezdése értelmében mérlegelési jogkörében vizsgálja az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának törvényben előírt tartalmi feltételeit, különösen a 26–27. § szerinti érintettséget, a jogorvoslat kimerítését, valamint a 29–31. § szerinti feltételeket. E vizsgálat elvégzése során az alábbiakat állapította meg.
- [26] 2.1. Az indítvány az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőben érkezett. Az Abtv. 52. § (1) bekezdése értelmében az alkotmányjogi panasz indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia. A határozott kérelem feltételeit az Abtv. 52. § (1b) bekezdése – annak a)–f) pontjai – rögzítik. A panasz ezeknek a feltételeknek megfelelt az alábbiak szerint.
- [27] A panasz tartalmazza azt az alaptörvényi, illetve törvényi rendelkezést, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására, továbbá amely az indítványozók jogosultságát megalapozza. Tartalmazza az eljárás megindításának indokait és az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét, megjelöli az Alkotmánybíróság által vizsgálendő bírói döntést, illetve az Alaptörvény megsértett rendelkezéseit. Az indítvány tartalmaz indokolást arra nézve, hogy a támadott döntés miért ellentétes az Alaptörvény megsértett rendelkezéseivel, illetve kifejezett kérelmet ad elő a bírói döntés megsemmisítésére. A támadott bírói döntés az Abtv. 27. §-a szerinti ügy érdemében hozott döntés, mellyel szemben fellebbezésnek helye nincs. Az indítványozók az egyedi ügy alpereseiként érintettek minősülnek.
- [28] Az Alaptörvény 28. cikke a bíróságok felé fogalmaz meg a működésükre irányulóan elvárásokat, így az abban foglaltak egyedi érintett vonatkozásában megvalósuló alapjog sérelemhez nem vezethetnek, arra alkotmányjogi panasz önmagában nem alapítható [pl. 3257/2016. (XII. 6.) AB végzés, Indokolás [13]; 3550/2021. (XII. 22.) AB végzés, Indokolás [11]], így annak az indítványban állított sérelmét az Alkotmánybíróság önállóan nem vizsgálta.

- [29] Az indítvány továbbá nem tartalmaz önálló indokolást arra nézve, hogy miben áll az indítványozó mint alperesi vevő tulajdonhoz való jogának sérelme. Az indítványban foglaltak szerint ugyanis bár tulajdont szerzett, utóbb felbontották a szerződést, a földhivatal pedig törölte a bejegyzést, továbbá az indítványozók szerint szerződésük érvénytelen. Arra az indítvány nem tér ki, hogy mindezek ellenére az indítványozó mint alperesi vevőnek milyen olyan fennálló tulajdona, esetleg védett várománya van a per tárgyát illetően, melyet alapjogi védelemben kell részesíteni.
- [30] 2.2. Az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvényellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadható be.
- [31] Az indítvány számos ponton vitatja a Kúria támadott ítéletében foglalt megállapításokat, részben a tényállás megállapításával, részben pedig a polgári anyagi jog szabályainak értelmezésével, az ezekből levont, illetve levonható következtetésekkel összefüggésben. Erre alapítva állítja a tisztességes eljáráshoz való jog sérelmét mindkét indítványozó vonatkozásában, illetve ezeken keresztül a tulajdonhoz való jog sérelmét az alperesi eladó indítványozó vonatkozásában.
- [32] Az Alkotmánybíróság eljárásának ugyanakkor jelentős akadályát képezi az, hogy nem törvényességi kérdésekben jár el, illetve törvényességi kérdésekben nem jár el és nem a felülbíráhatóság mércéje szerint vizsgálja a támadott ítéleteket. Az Alkotmánybíróság tartózkodik attól, hogy jogági dogmatikához tartozó kérdések helytállóságáról, illetve törvényességéről, avagy kizárólag törvényértelmezési problémáról állást foglaljon {3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]}. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint nem vizsgálja, hogy a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e ezeket a bizonyítékokat és érveket, illetve a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás, valamint az abból levont következtetés megalapozott-e {3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]; 3137/2017. (VI. 8.) AB végzés, Indokolás [10]}. Az alkotmányjogi panasz ugyanis „nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírósági határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének, azaz ez a jogorvoslat nem jelenti a rendes bíróságok jogalkalmazási gyakorlatának általános felülvizsgálatát, aminek következtében az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna” {3198/2013. (X. 22.) AB végzés, Indokolás [22]}.
- [33] A jelen alkotmányjogi panaszban foglalt kifogások törvényértelmezési – a peres eljárás terjedelme (dologösszeség vizsgálhatósága), a Ptk. elővásárlási jog gyakorolhatósága, illetve a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény értelmezése és alkalmazhatósága – kérdésében, továbbá a tényállás megállapítása és értékelése irányultak, amelyek elbírálása kívül esik az Alkotmánybíróság hatáskörén, meghaladja a hatáskörét. Emellett az eljáró bíróságok kifejtették azokat az indokokat, amelyekre tekintettel elutasították az indítványozók érveit.
- [34] Az indítványozók fő érve az ügyben az volt, hogy a szerződés felbontásának, illetve feltűnő értékaránytalanság miatt állított érvénytelenségének következményeként gyakorlatilag értelmét veszíti az elővásárlási jog gyakorlása. A Kúria ítélete azonban megindokolta, hogy miért nem lehetett figyelembe venni az érvénytelenségi kifogást, illetve kitért arra is, hogy az indítványozók szerződésüket addig bonthatták fel a felperesre is kiterjedő hatállyal, azaz a joggyakorlását megakadályozó módon, amíg a felperes tudomást nem szerzett az ügyletről. Hasonlóképpen érdemi indokolást tartalmazott a támadott ítélet a dologösszeség értelmezését illetően. A bíróság a döntés szempontjából releváns kérdéseket vizsgálat tárgyává tette, és számot adott döntése indokairól, valamint a bizonyítási eszközök megelőző eljárásban történő értékeléséről is. E megállapítások helytállóságának megítélése a törvényességi vizsgálat keretei közé tartozik, ekként az Alkotmánybíróság vizsgálata nem terjedhet ki rá.
- [35] Az eljáró tanács állított elfogultságát illetően kiemelandő, hogy az eljáró tanács összetételében számos – igazgatási – okból történhet változás, mely nem áll összefüggésben az ügy tárgyával, illetve nincs összefüggés aközött, hogy a tanács eljáró tagjának korábbi döntését valamely típusú jogegységi eljárás érintette, a tanács összetételének változása és a pártatlanság követelményének sérelme között. Az eljárás során elkövetett esetleges mulasztásokkal (iratküldés elmaradása) összességében pedig az indítványozók nem indokolták meg, hogy az mely joguk gyakorlásában érintette hátrányosan őket a felpereshez képest.
- [36] Az indítványozók utaltak továbbá arra, hogy a perben felmerült jogegységi eljárás lefolytatásának igénye, erre azonban az (alapügyben hozott) ítélet nem utal. Megjegyzi az Alkotmánybíróság, hogy a Kúria 2021. március 1-jén meghozott 1/2021. Közigazgatási-polgári jogegységi határozata a tulajdonjog abban az esetben való bejegyzésére vonatkozó, amikor az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely – akár alaki, akár tartalmi – okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek. Az Alkotmánybíróság a megjegyzést a tárgyszerűség végett, nem pedig jelen üggyel való bárminemű összefüggése okán látta indokoltnak.

- [37] A tulajdonhoz való jog sérelmével összefüggésben az Alkotmánybíróság kiemeli, hogy az indítványozó az alapjogi sérelmet az eljáró bíróságok – álláspontjuk szerint – tisztességtelen eljárásával hozta összefüggésbe. A panasz azonban nem mutatott rá olyan körülményre, amely alapján az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelme megalapozottan állítható. Ilyen körülmény hiányában azonban arra utaló körülmény sem tűnik ki a panaszból, hogy az eljáró bíróságok ítéleteikben az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését sértő módon döntöttek a szerződés hatálytalansága tárgyában és avatkoztak be az indítványozó tulajdonjogi viszonyaiba. Az indítvány célja valójában az indítványozók számára kedvezőtlen bírósági döntés megváltoztatása, önmagában azonban az a tény, hogy az indítványozók valamely kérdésben nem osztják az ügyben eljáró bíróságok jogi álláspontját, még nem veti fel a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, függetlenül az indítványozók érveinek helytállóságától vagy azok esetleges helytelenségétől.
- [38] A jogorvoslathoz való jog sérelmét illetően pedig az indítványozók azon állítása, miszerint azért nem tudtak a dologösszesség kérdésének megítélését illetően érdemben jogorvoslattal élni, mivel az csak a másodfokú ítéletben merült fel, mely számukra kedvező volt, így nem éltek felülvizsgálati kérelemmel, az Alkotmánybíróság megjegyzi, hogy az indítványozók sem felülvizsgálati kérelem, sem felülvizsgálati ellenkérelem, vagy csatlakozó felülvizsgálati kérelem előterjesztésétől nem voltak elzárva, így nem merülhetett fel a jogorvoslathoz való joguk sérelme sem.
- [39] 2.3. Nyilvánvalóan észlelte az Alkotmánybíróság is, hogy a kúriai döntés következményeként az eladó és a harmadik személy (elővásárlási jogosult) között ezúton létesült az eredeti árra vonatkozóan adásvételi jogviszony, annak minden törvényes következményével (adó- és illetékfizetési kötelezettség, illetve azok mértéke). Megjegyzi az Alkotmánybíróság, hogy a Kúria ügyet lezáró ítélete és annak következménye folytán létrejött – az indítványban is hivatkozott, illetve sérelmezett – jogviszony (ami az eladó és a harmadik személy közötti) nem jelen indítvánnyal kapcsolatos alkotmánybírósági vizsgálat körébe tartozó. Annak esetleges – indítványban kifogásolt – joghatása külön jogvita tárgya lehet.
- [40] 3. Ekként az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítvány nem vetett fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, illetve nem mutatott rá a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességre, továbbá nem felelt meg a törvényi feltételeknek, ezért azt – az Abtv. 56. § (3) bekezdésére figyelemmel – az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2023. február 21.

Dr. Márki Zoltán s. k.,
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró

Dr. Handó Tünde s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Márki Zoltán s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Pokol Béla
alkotmánybíró helyett

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szívós Mária s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/2071/2022.

