

22.

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám: IV/ 0 2 0 7 1 - 0 / 2022	
Erkezett: 2022. SZEPTEMBER 12.	
Példány: 3	Kezelőiroda: <i>lu</i>
Melléklet: 37 db	

<b>PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG</b>	
ERKEZTETŐ IRODA 2.	
ÜGYSZÁM KEZDŐÍRATON: <i>8667/20</i>	
ÉRKEZÉS MÓDJA: <input checked="" type="checkbox"/> POSTÁN / <input type="checkbox"/> E-MAILLEN / <input type="checkbox"/> GYÜJTŐLADÁBA / <input type="checkbox"/> SZEMÉLYESEN / <input type="checkbox"/> FAXON	
ÉRK.: 2022 -08- 29	
PÉLDÁNY: 1	FELZET: .....
MELLEKLET: 3	KÖZTÜK: 16
ÜGYSZÁM: <i>8667/20</i>	ÓIRATON: <i>A</i>

T. ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG részére  
1055 Budapest, Donáti utca 35-45.

a Pesti Központi Kerületi Bíróság útján 3

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [redacted] és [redacted] (a továbbiakban együtt: **Indítványozók**) az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja és az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: **Abtv.**) 27. §-a alapján, a törvényes határidőn belül az alábbi

**alkotmányjogi panasz indítványt**

terjesztjük elő.

Kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria – 2022. július 4. napján jogi képviselőnk által kézhez vett – Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítéletének alaptörvényellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően semmisítse meg, mivel az súlyosan sérti az Alaptörvény XIII. cikkét (tulajdonhoz való jog), a XXVIII. cikk (1) bekezdését (tisztességes bírósági eljáráshoz való jog) és (7) bekezdését (jogorvoslathoz való jog).

**Kérelmünk indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:**

**1. A tényállás és a pertörténet ismertetése**

**1.1. A tényállás**

2019. január 22. napján adásvételi szerződést (a továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**) kötöttünk a természetben [redacted] pület pincszintjén található P139. számú gépkocsibeálló (a továbbiakban: **Gépkocsibeálló**), valamint ugyanezen társasházi ingatlan pincszintjén található 83/T és 84/T számú tárolók (a továbbiakban: **Tárolók**) átruházására vonatkozóan.

Mind a három ingatlan az Indítványozó1. magántulajdonát képezte azzal, hogy a Gépkocsibeálló elővásárlási joggal terhelt osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan, míg a **Tárolók elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanok**. A három ingatlan azért került egy szerződésben értékesítésre, mert az Indítványozó1. Dániában él és ott írta alá az Adásvételi Szerződést, így a szerződéskötéssel – pontosabban annak hitelesítésével – összefüggésben Dániában nem kellett többszörös konzuli díjat, Magyarországon pedig többszörös közjegyzői díjat fizetni. Az Adásvételi Szerződésben sehol sem szerepelt olyan kikötés, miszerint az Indítványozó1. csak együttesen kívánja eladni a fent megnevezett ingatlanokat, ráadásul mindegyik ingatlannak külön vételára volt, a Gépkocsibeálló vételára 2.800.000 Ft-ban, a Tárolók vételára pedig egyenként 600.000-600.000 Ft-ban volt meghatározva. Fel sem merült tehát, hogy az ingatlanok dologösszességként kerültek volna értékesítésre.

Az Adásvételi Szerződést közös megegyezéssel 2019. július 26. napján kelt szerződésünkkel felbontottuk, mivel az ingatlanok vételára mélyen piaci ár alatt került meghatározásra és emiatt nem akartunk egymással pereskedni, illetve az Indítványozó2.-nek – aki évek óta a társasházban lakik a családjával együtt – piaci áron is kellett az Indítványozó1. Garázsbeállója és Tárolói. (Megjegyezzük, hogy az Indítványozó1. hosszú évek óta, életvitelszerűen él Dániában, így nem volt tisztában a magyar piaci viszonyokkal, amikor elfogadta az Indítványozó2. vételi ajánlatát.)

Az Adásvételi Szerződés felbontását követően az Indítványozó1.-et, jogi képviselője útján, megkereste [REDACTED]

[REDACTED] (a továbbiakban: **Felperes**), mint a teremgarázs tekintetében elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostárs, hogy 2019. július 25. napján történt földhivatali betekintést követően értesült az Adásvételi Szerződésről, és élni kívánt az elővásárlási jogával mind a három ingatlan tekintetében, azaz nemcsak a közös teremgarázsban található Gépkocsibeállót, hanem az elővásárlási joggal nem terhelt Tárolókat is magának követelte, ezekre **elfogadó nyilatkozatot tett dologösszességként.**

Az Indítványozó1. nem fogadta el a Felperes teljeskörűen tett nyilatkozatát, mert nem akarta senkinek áron alul eladni a magántulajdonát képező ingatlanjait, különösképpen az elővásárlási joggal nem terhelt Tárolóit, amelyekre a Felperes semmilyen törvényes jogcímen nem támaszthatott igényt. Ráadásul az Adásvételi Szerződés már hetekkel a Felperes megkeresése, azaz az elfogadó nyilatkozat megérkezése előtt megszüntetésre került, a Garázsbeállóra vonatkozóan pedig a Felperes önállóan gyakorolhatta az elővásárlási jogát, mert minden ingatlannak külön vételára volt.

*Az Indítványozó1. álláspontja szerint törvényi rendelkezés hiányában senki sem kényszerítheti őt egy olyan szerződés megkötésére, amellyel – akarata ellenére – saját, elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanjait elveszíti, ráadásul mélyen piaci áron alul.*

Mivel az Indítványozó1. nem volt hajlandó dologösszességként szerződni a Felperessel, a Felperes keresettel fordult a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz (továbbiakban: **elsőfokú bíróság**), amelyben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az Indítványozók között létrejött Adásvételi Szerződés a Felperessel szemben hatálytalan és azonos tartalommal hozza létre ezt a szerződést az Indítványozó1. és a Felperes között.

## 1.2. A pertörténet

### 1.2.1. Az elsőfokú bíróság ítélete

Az elsőfokú bíróság a 34.P.86.672/2020/7. számú ítéletével (továbbiakban: **elsőfokú ítélet**) megállapította, hogy az Adásvételi Szerződés a Felperessel szemben **hatálytalan és az Adásvételi Szerződés az Indítványozó1., mint eladó és a Felperes, mint vevő között jött létre.**

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a perbeli mélygarázs tulajdonosainak nagy száma miatt valóban **aránytalan terhet** rótt volna az Indítványozó1.-re, amennyiben az összes tulajdonostársától lemondó nyilatkozatot kívánt volna beszerezni, illetve egyenként levélben minden tulajdonostársat értesíteni kívánt volna az eladási szándékáról, illetve a vételi ajánlatot közölni kívánta volna az összes elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor rámutatott arra, hogy a polgári jog diszpozitív szabályozása okán lehetőség van

arra, hogy a társasház közösség, mint a tulajdonközösség speciális formája minden esetben szabályozza a tulajdonostársak jogait és kötelezettségeit alapító okiratában, illetve szervezeti és működési szabályzatában (SZMSZ). Az SZMSZ többletkötelezettséget róhat a tulajdonostársakra a polgári jog általános szabályai szerinti kötelezettségeken túl. Ilyen módon a perbeli társasház jogszerűen szabályozta az SZMSZ mellékletét képező Garázsszabályzatban a garázstulajdonosok elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségeit. Miután a Garázsszabályzatban rögzítettek szerint a vételi ajánlat hirdetőtáblára történő kifüggesztése útján kellett volna eleget tennie az Indítványozó1.-nek a tulajdonostársak tájékoztatására vonatkozó kötelezettségének, a bíróságnak azt kellett mérlegelnie, hogy az alperesek által hivatkozott Ptk. 6:222. § (1) bekezdés második mondata mentesíti-e ezen kötelezettség alól az Indítványozó1.-et. A perbeli esetben megállapítható, hogy valóban aránytalan adminisztratív terhet jelentett volna a száz feletti számú összes tulajdonostárs egyenkénti értesítése, illetve tőlük lemondó nyilatkozat beszerzése, a hirdetőtáblára történő kifüggesztés azonban nem jelentett ekkora megterhelést.” Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint „(...) *elvárható lett volna az I. r. alperestől a közös képviselő tájékoztatása és a hirdetőtáblán történő kifüggesztés, különös tekintettel arra, hogy a Garázsszabályzat kifejezetten rögzíti a tulajdonostársak ezen kötelezettségét.*”

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az Indítványozó1. az elővásárlási jogból eredő kötelezettségének megszegésével kötötte meg az Indítványozó2.-vel az Adásvételi Szerződést, ezért a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján az így megkötött szerződés a Felperessel szemben hatálytalan (elsőfokú ítélet [21]-[22] pontjai).

A feltűnő értékaránytalanság tekintetében pedig az elsőfokú bíróság nem kívánt állást foglalni, irreleváns kérdésnek tartotta, mert azt nem tekintette a per tárgyának. Annak sem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződés felbontásra került.

*Ptk. 6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]*

*(1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.*

*(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.*

*6:223. § [Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága]*

*(1) Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.*

*(2) A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.*

## *1.2. A másodfokú bíróság ítélete*

A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: **másodfokú bíróság**) 2021. január 15-én kelt 43.Pf.635.328/2020/7. számú ítéletével (a továbbiakban: **másodfokú ítélet**) az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a Felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az Adásvételi Szerződés közvetett tárgyát három dolog képezte: két külön- és egy közös tulajdonban álló ingatlan (Tárolók és Gépkocsibeálló), amelyek nem képeztek dologösszességet (több különálló, de egy közös gyakorlati vagy gazdasági cél szolgálatára rendelt dolog összefoglalása, mely a forgalomban mint egység szerepel). A dologösszesség forgalmi egység, ilyenként pedig nem a felek relatív szerkezetű jogviszonyában definiált, hanem az adott szolgáltatás piaca által minősített. A másodfokú bíróság szerint a vagyoni forgalomban tárolókat nem tipikusan adnak-vesznek, hasznosítanak gépkocsibeállókkal és gépkocsibeállót sem tárolókkal együtt. A vagyoni forgalomban bár együttes átruházásuk előfordul, ennek azonban oka és indoka nem a közös gyakorlati vagy gazdasági célban keresendő. Megállapította, hogy ilyen célt egyebekben maga az Adásvételi Szerződés sem tulajdonít nekik, az egyes átruházandó dolgok vételára dolgonként külön-külön került meghatározásra, egyik tulajdonjogának átruházása a másikéhoz nem hozzákapcsolt. A fentiekből az következik, hogy a per közvetett tárgyát képező dolgok dologösszességet nem alkotnak, ekként a külön tulajdonban álló Tárolók kapcsán az elővásárlási jog kérdése fel sem merül. Ezért a kereset e vonatkozásban tehát eleve elutasítandó volt.

Másrészt a másodfokú bíróság megállapította, hogy a Garázsszabályzat nem minősül szerződésnek, így nem keletkeztet jogokat és kötelezettségeket, sem a Felperes és az Indítványozól., sem bármely tulajdonostárs között. A szabályzat ugyanis 2011. január 7. napján kelt, amikor is az – ennél későbbi, 2011. március 25. napján kelt – alapító okiratból kitűnően a társasháznak egyetlen tulajdonos volt: a [REDACTED] ft. Ebből következik, hogy a Garázsszabályzat nem minősül szerződésnek, hiszen az egy személy egyoldalú nyilatkozata, amely – a hatalmasság jelen ügyben nem releváns esetét kivéve – szerződést nem hoz létre, más személyre jogot/kötelezettséget nem keletkeztet. Mivel a Garázsszabályzat nem minősül szerződésnek, így ennek hiányában nem vizsgálható a Ptk-ban, így a 6:222. § (1) bekezdésben szabályozott jogoktól és kötelezettségektől való eltérés.

A tárgyi ügyben tehát kizárólag azt kellett vizsgálni, hogy az Indítványozól. megszegte-e az elővásárlási jogból eredő kötelezettségét, lévén a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése e kötelezettség megszegéséhez fűzi a Felperes által érvényesített relatív hatálytalanság jogkövetkezményét. Ennek megfelelően a másodfokú bíróság megvizsgálta a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésben foglalt értesítési kötelezettséget és az ez alól mentesülési szabályt. A tulajdonostársak létszámát a másodfokú bíróság az ügyben olyan körülményként értékelte, mely mellett az ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettség teljesítése rendkívüli, az elvárhatónál messze nagyobb nehézséggel járna. E tény az elsőfokú bíróság sem értékelte másként. Hangsúlyozta: bár tény, hogy konkrétan Felperes vonatkozásában az ajánlat közlése nehézséggel nem járt volna, ha az elővásárlásra jogosultak csoportjának jelentős mérete minősül olyan körülménynek, melynek fennállta esetén közlési kötelezettség a tulajdonost nem terheli, úgy közömbös, hogy a csoport egyes tagjaival szemben közlési nehézség effektív fennáll-e vagy sem. Közlési kötelezettség a csoport egyetlen tagjával szemben sem áll fenn, pusztán azon okból, hogy az illető azon csoport tagja, mely csoport mérete folytán nem terheli a kötelezettség a tulajdonost. (Ettől eltérő értelmezés arra vezetne, hogy a tulajdonosi közösségben azonos jogokkal és kötelezettségekkel

bíró tulajdonostársak között különbséget téve egyesekkel szemben terhelné a kötelezettség a tulajdonost, másokkal szemben nem, az elővásárlási jog egyes tulajdonostársakat megilletne, másokat nem. Ilyen különbség azonos jogi statusban lévő személyek között nem tehető.)

**Összegezve tehát: dologösszesség hiánya miatt a Tárolók kapcsán Felperest elővásárlási jog eleve nem illette, a közös tulajdonban álló teremgarázs tulajdoni hányada tekintetében pedig a tulajdonosok nagy számában lévő rendkívüli körülmény folytán az Indítványozó1.-et közlési kötelezettség nem terhelte. Ilyen kötelezettség hiányában az Adásvételi Szerződés 6:223. § (1) bekezdése szerinti hatálytalanságát eredményező kötelezettségsgzés sem történhetett.**

### 1.3. A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság ítélete

A Kúria 2022. április 26-án kelt Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítéletével (a továbbiakban: **Kúria ítélete**) a másodfokú döntést hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A Kúria megállapította, hogy az eljáró bíróságok a tényállást a „szükséges mértékben” feltárták, azt helyesen állapították meg, de abból a másodfokú bíróság téves jogi következtetést vont le, így a jogerős ítélet az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság pedig érdemben ugyan helyes döntést hozott, de annak indokaival a Kúria nem értett egyet.

A Felperes kizárólag a garázsbeálló vonatkozásában rendelkezett elővásárlási joggal, azonban a felek közötti szerződést valamennyi átruházott dolog esetében elfogadta, ennek okaként keresetlevelében a dologösszességként való értékesítést jelölte meg. A Kúria szerint az Indítványozók a perben nem vitatták a Felperes dologösszességre vonatkozó felperesi állítást, így azt az elsőfokú bíróság „elfogadta”. Az alperesek elsőfokú ítélet elleni fellebbezése sem tartalmazott a dologösszesség fenn nem állására vonatkozó hivatkozást. A Kúria álláspontja szerint a dologösszesség ténykérdés, tényállási elem, annak fennállására a feleknek kell hivatkozniuk. A másodfokú bíróság tehát felülbírálati jogkörén túlterjeszkedve, önkényesen járt el, amikor a Tárolók vonatkozásában a dologösszesség hiányára – hivatalból – hivatkozva utasította el a Felperes keresetét. Ezt támasztja alá, hogy 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 ezen eljárásával az ügy érdemére kiható módon megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdését, 342. § (1) bekezdését és 370. § (1) bekezdését. A dologösszesség fennállása, a felek ezzel kapcsolatos érvei – erre tekintettel – a felülvizsgálati eljárásban a Kúria által sem voltak vizsgálhatók.

A Garázsszabályzat tekintetében a Kúria megállapította, hogy az Eladót nem terhelte a vételi ajánlat közlési kötelezettsége, ez alól mentesült, így a jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését. Ugyanakkor a Kúria megjegyezte, hogy: „(...) a mentesülés nem jelenti azt, hogy kizárt az ajánlat közlésének lehetősége. A hivatkozott Garázsszabályzat megtartása is elősegítette volna azt, hogy a jogosultak széles körben tudomást szerezzenek az elfogadott vételi ajánlatról és rövid határidővel eldöljön, hogy kívánnak-e élni az elővásárlási jogukkal. A Garázsszabályzat vagy ilyen jellegű megállapodások betartása tehát az eredeti vevő és az eladó érdekét is szolgálja. Mindezekkel elkerülhető, hogy az elővásárlásra jogosultak jóval később – de a 3 éves jogvesztő határidőn belül – még megalapozottan léphessenek fel az eredeti vevővel szemben.” (Ítélet [39] pontja)

A Kúriai ítélet [40] pontja értelmében a másodfokú ítélet nem sértette az Inyvt. vhr felperes által megjelölt rendelkezéseit, mivel a közigazgatási eljárás jelen pernek nem volt tárgya. Utalt a Kúria arra is, hogy „a II. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte”, a Felperes tulajdonjogának bejegyzése pedig a kereset alapossága esetén bírói ítéleten alapulhat.

A Kúria ítélete (Indokolás [41] pont) szerint a Felperes alappal hivatkozott arra, hogy a másodfokú ítélet sérti a 6:223. §-át. A Kúria szerint (Indokolás [42] pont) az Alaptörvény 28. cikkével összhangban a **Ptk. 6:222. §-ának valamint a 6:223. §-ának helyes értelmezése az, hogy az eladót bizonyos körülmények fennállása esetén nem terheli a közlési kötelezettség, ami jelentős anyagi és időbeli hátrányoktól mentesíti, de amennyiben ez esetben az elővásárlásra jogosult – a jogvesztő 3 éves határidőn belül – a szerződéskötésről más módon tudomást szerez, az elővásárlási jogát teljesítőképessége igazolásával és az ajánlat teljes terjedelemben való elfogadásával, határidőn belül érvényesítheti.** Azaz az elővásárlásra jogosult az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozat eladó általi elfogadásának elmaradása esetén, elővásárlási jogának megsértése miatt a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napos, elévülési jellegű határidőn belül, az eladó és a vevő ellen hatálytalansági keresetet indíthat. Alapvetően téves a másodfokú bíróság azon álláspontja, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése felülírja a Ptk. 6:223. §-ának és az 5:81. §-ának a rendelkezéseit.

A Kúria ítélete a **megtámadási kifogásunkkal** egy mondat erejéig foglalkozott, annyit mondva, hogy: „A felperes a perben 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, annak érdemi vizsgálatára tehát az elsőfokú bíróság nem volt utasítható.” (Indokolás [44] pont)

## 2. Az alkotmányjogi panasz

### 2.1. Az alkotmányjogi panasszal szembeni formai és tartalmi követelmények megtartása

Az Abtv. 30. §-a szerint az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított 60 napon belül lehet írásban benyújtani. A Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítéletét 2022. július 4. napján vette kézhez jogi képviselőnk, az alkotmányjogi panaszt pedig 2022. augusztus 26. napján, azaz a törvényes határidőn belül terjesztettük elő.

A rendelkezésünkre álló jogorvoslati lehetőségeket kimerítettük, a Kúria felülvizsgálati ítéletével szemben a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki a további jogorvoslatot.

Az indítványban megjelöltük az Alkotmánybíróság hatáskörére vonatkozó alaptörvényi [Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja] és törvényi rendelkezéseket [Abtv. 27. § (1) bekezdése], a sérelmet szenvedett alapjogainkat [Alaptörvény XIII. cikk, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdése], illetve a megsemmisíteni kért bírói döntést.

Az Abtv. 27. §-a és a hozzá kapcsolódó alkotmánybírósági gyakorlata szerint az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panasz esetében a peres felek jogosultsága és érintettsége megállapítható. {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [17], legutóbb: 3281/2022. (VI. 10.) AB határozat, Indokolás [10]}

Az indítvány az Abtv. 51. § (1b) bekezdése szerinti határozottság további követelményeinek is eleget tesz, az alábbiakban kifejtett indokolás szerint (tartalmazza az alaptörvény-ellenesség indokolását, az indítvány előterjesztésének indokait és kifejezett kérelmet a megjelölt bírói döntés megsemmisítését illetően).

## 2.2. Az alaptörvény-ellenesség indokolása

### 2.2.1. A tulajdonhoz való jog sérelme

A Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítélete sérti az Indítványozó1.-nek az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogát. Ennek indoklásául az alábbiakat adjuk elő.

A Kúria részben arra alapozta a döntését, hogy a perbeli ingatlanokat az Indítványozó1. dologösszességként értékesítette az Indítványozó2. számára (azaz az elővásárlási joggal nem terhelt Tárolók tekintetében is helye volt részéről a vételi ajánlat elfogadásának), részben pedig arra, hogy az elővásárlási jog nem enyészik el akkor, ha az eladó mentesült a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége alól. A Kúria ítéletében azt rögzítette, hogy a bíróság nem vizsgálhatja – így a Kúria sem – a dologösszesség fennállását, mert az tényállási elem, amelyre elsősorban az eladónak kell hivatkoznia, hiszen ő az, aki tudja, hogy az ingatlanokat ilyen formában akarja-e értékesíteni. Esetünkben erre nézve az Indítványozó1., mint eladó nem nyilatkozott e tekintetben, azonban a Kúria szerint a bíróság nem hagyhatta olyan helyzetben az eladót, hogy az önmagában eladhatatlan, használhatatlan vagy értékcsökkent ingatlanokat hagy a tulajdonában, amelyeket ilyen formában már az eredeti vevő sem akar megvásárolni. Fentiekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy az Indítványozó1. és az Indítványozó2. közötti Adásvételi Szerződés a Felperes vonatkozásában hatálytalan, és azzal, hogy a Felperes elfogadta a vételi ajánlatot, létrejött a szerződés közte és az Indítványozó1. között.

Álláspontunk szerint a Kúria figyelmen kívül hagyta azt a tény, hogy abban az időpontban, amikor a Felperes – elővásárlásra jogosult tulajdonostársként – nyilatkozott a vételi ajánlat elfogadásáról, az Indítványozó1. és az Indítványozó2. között nem volt érvényes és hatályos adásvételi szerződés az érintett ingatlanok vonatkozásában. Az Indítványozók ugyanis az Adásvételi Szerződést már korábban – közös megegyezéssel – felbontották. Megjegyezzük, hogy a Kúria ítéletében valótlanul állította, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került az adásvétel ténye. Tekintettel arra, hogy az adott időpontban már nem létezett adásvételi szerződés, így olyan vételi ajánlat sem állt fenn az érintett ingatlanok vonatkozásában, amelyet a Felperes – mint elővásárlásra jogosult tulajdonostárs – magáévá tehetett volna. Mindez azt eredményezi, hogy a **Kúria ítéletével arra kötelezte az Indítványozó1.-et, hogy az érintett ingatlanokat akarata ellenére – a már hatálytalan szerződésben foglalt feltételek mellett – értékesítse a Felperesnek.** A Kúria tehát úgy hozta létre az adásvételi szerződést a felek között, hogy az Indítványozó1. részéről nem állt fenn az ingatlanok értékesítésének a szándéka. A Kúria tehát figyelmen kívül hagyta a tulajdonjog részelemét képező rendelkezési jogot, amelynek alapján az Indítványozó1. eldönthette volna, hogy akar-e szerződni. A tulajdonosnak (Indítványozó1.) ugyanis – rendelkezési jogánál fogva – jogában állt olyan döntést hozni, hogy egyik ajánlattevővel – tehát sem az Indítványozó2.-vel, sem a Felperessel – sem kíván szerződést kötni.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése a tulajdonhoz való jog részjogosítványaira is kiterjed, így védi a tulajdonjog részelemét képező rendelkezési jogot is, amint azt a 18/2015. (VI. 15.)

AB határozat is rögzítette: „Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a tulajdoni alapjogvédelem kiterjed a tulajdoni részjogosítványokra és azok gyakorolhatóságára is, és csak az Alaptörvény erre vonatkozó szabálya szerint korlátozhatóak. Így az Alkotmánybíróság a 1256/H/1996. számú határozatában kifejtette, hogy „[a] használati, a birtoklási és a rendelkezési jog a tulajdonjog tartalmát adó, a tulajdonhoz tartozó részjogosítványok, amelyek a dolog feletti hatalmat és a dolog élvezetét jelentik. Az Alkotmánybíróság már több döntésében, elvi jelleggel a 7/1991. (II. 28.) AB határozatban rámutatott arra, hogy a tulajdonjoghoz kapcsolódó részjogosítványok korlátozása »csak akkor jár magának a tulajdonjognak, mint alkotmányos jognak a korlátozásával, így csak akkor alkotmányellenes, ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan«. (ABH 1991, 26.) Az Alkotmánybíróság korábbi döntéseiben arra is felhívta a figyelmet, hogy a tulajdonjog (és részjogosítványai) korlátozásának alkotmányosan elfogadható indoka lehet a korlátozás közérdekűsége. A közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál pedig az Alkotmánybíróság határozza meg azokat az ismérveket, amelyek a beavatkozás arányosságát eldöntik. [64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1992, 382.]” (ABH 1996, 796.)” {18/2015. (VI. 15.) AB határozat, Indokolás [20]-[21]}

E határozatban az Alkotmánybíróság azt is rögzítette, hogy a tulajdonhoz való jog szabályait a régi Alkotmány és az Alaptörvény lényegében egyező módon tartalmazza, ezért az ebben a tárgykörben hozott korábbi határozatai hivatkozhatók és idézhetők. (Indokolás [19])

Az Alaptörvény XIII. cikke alapvetően „két szempontból garantálja a tulajdonhoz való jogot. Egyrészt védi a megszerzett tulajdont az elvonás ellen, másrészt védi a szintén már megszerzett tulajdont annak korlátozása ellen {3115/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [34]}.

Jelen ügyben az a kérdés, hogy a Kúria ítélete sértette-e az Indítványozó1. tulajdonhoz való jogát, illetve fennállt-e alapjogi kollízió az Indítványozó1. és az elővásárlásra jogosult Felperes vonatkozásában.

Mint arra az Alkotmánybíróság már többször rámutatott, az elővásárlás jogintézménye ab ovo korlátozza az eladó rendelkezési jogát, ez azonban nem jár együtt a tulajdonhoz való jog sérelmével. Összefoglaló jelleggel az alábbiak szerint fogalmazta meg ezt az Alkotmánybíróság a 3244/2017. (X. 10.) AB határozatban: „Az eladót illetően, az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint az elővásárlási jog nem jár a tulajdonjog elvonásával. Kétségtelen, hogy az elővásárlási jog jogszabályban történő biztosítása mind a tulajdonos, mind a szerző fél szerződési szabadságát korlátozza, azonban ez csak annyit jelent, hogy **ha a tulajdonos el akarja adni a tulajdon tárgyát**, akkor nem annak a személynek ruházhatja át a jogot, akivel egyébként megegyezne, hanem – a kapott ajánlattal azonos feltételekkel – az elővásárlásra jogosultnak. A tulajdonjog szempontjából ebben az esetben a rendelkezési jog korlátozásáról van szó. A korlátozás megítélésénél figyelembe kell venni, hogy a rendelkezési jog csak a tulajdonjog egyik részjogosítványa, és ennek a korlátozása távol áll a tulajdontól való megfosztástól, a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmának megsértésétől. Az elővásárlási jog esetén is szabadon határozhat a tulajdonos arról, **milyen tartalommal, milyen feltétellel akarja, 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. A szerződési szabadságnak ez a korlátozása jelenik meg az eladó szempontjából a tulajdonjog oldaláról történő megközelítésben a rendelkezési jog korlátozásaként [hasonlóan: 1116/B/2008. AB határozat; 43/2006. (X. 5.) AB határozat; 7/2006. (II. 22.) AB határozat; 18/1992. (III. 30.) AB határozat]. **A korlátozás kizárólag az eladó vevőválasztási szabadságát érinti**, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni.” (Indokolás [44]-[47])



Az elővásárlási jogosult szempontjából fontos megállapításokat tett a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat. E szerint az elővásárlásra jogosult csak a vevő vételi szándékát képes meghiúsítani, 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. A hallgatás kockázatát ebben az esetben az elővásárlási jogosult viseli: ha nem vagy nem határidőben nyilatkozik, a szerződésbe lépéstől esik, és a szerződés az eredeti felek vagy az eladó és más elővásárlásra jogosult között jön létre. **Az elővásárlásra jogosultság nyilván korlátozza a vevő érdekeinek teljesedését, nem korlátozza azonban az eladóét. Ez a szabályozás alkotmányjogi relevanciával annyiban bír, amennyiben az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jog a tulajdon szerzésére irányuló vételi szándékot nem védi, az eladói szándékot viszont igen** (Indokolás [67]). Ezen döntésében az Alkotmánybíróság továbbá megerősítette azon gyakorlatát, mely szerint az Alkotmánybíróság értelmezése szerint az alkotmányos tulajdonvédelem a meglévő tulajdonra vonatkozik, a tulajdonhoz való jog nem biztosít jogot a tulajdonszerzésre.

A fentiekből az következik, hogy az elővásárlási joggal terhelt ingatlan értékesítése esetén az eladó rendelkezési joga ugyan csorbát szenved, de ez nem érinti a tulajdonhoz való jog lényegét, hiszen csak az eladó szerződéskötési jogát korlátozza a jogintézmény, ugyanakkor az eladó eladási szándékát nem korlátozza, sőt, a vételi ajánlat elfogadásával az eladó hozzájut ahhoz az ellenértékhez, amelyért eredetileg is megvált volna a dolog tulajdonjogától.

Esetünkben azonban nem alkalmazható automatikusan a fenti gondolatmenet, tekintettel arra, hogy az Indítványozó1. és az Indítványozó2. között a vételi ajánlat Felperes általi elfogadásakor már nem volt hatályban az az Adásvételi Szerződés, amelyre a Felperes hivatkozott. **Hiányzott tehát az Eladó oldalán az értékesítési szándék és a vételár sem volt megfelelő, hiszen a felek pont a feltűnő értékaránytalanság okán döntöttek az Adásvételi Szerződés felbontása mellett**, amit a bíróságok teljességgel figyelmen kívül hagytak.

Felperes elfogadó nyilatkozata valójában a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése alapján új ajánlat volt (amire külön is felhívtuk a Kúria figyelmét), amelyet az Indítványozó1. nem volt köteles elfogadni, ezért nem is fogadta el. **Az Indítványozó1. álláspontja szerint senki sem kényszerítheti őt egy olyan vételi ajánlat elfogadására, amellyel – akarata ellenére – saját, becsületes munkájával megvett, elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanjait elveszíti (ráadásul mélyen piaci áron alul), így minden joga megvolt arra, hogy elutasítsa ezt az új vételi ajánlatot.**

Mindebből az következik, hogy a Kúria jogértelmezése miatt olyan mértékben sérült az Indítványozó1. rendelkezési joga, ami már a tulajdonhoz való jog lényegét is érintette.

Tisztában vagyunk az Alkotmánybíróság következetes gyakorlatával, amely szerint az alkotmányjogi panasz – a tulajdonhoz való jog állított sérelmén keresztül – nem lehet eszköze a bíróságok által elkövetett, egyéb alkotmányossági kérdést fel nem vető törvénytörések orvoslásának, még akkor sem, ha az indítványozó állítása szerint adott esetben egy jogsértő bírósági határozat eredményeként szenvedett el vagyonvesztést {lásd például: 3163/2020. (V. 21.) AB határozat, Indokolás [12]}. A jelen ügyben azonban nem a bírói ítélet felülmérlegelését, nem a bizonyítékok értékelését kérjük, nem a tényállás megállapítását vitatjuk, hanem azt állítjuk, hogy a törvénytörő bírói jogértelmezés egyben alapjogsérelmet is okozott, azaz elérte az alaptörvény-ellenesség szintjét.

Az Alkotmánybíróságnak azt kell tehát vizsgálnia, hogy a támadott döntés meghozatala során a Kúria figyelembe vette-e az ügy alapjogi vonatkozásait, az Alaptörvény 28. cikkében foglalt

értelmezési szabálynak megfelelően érvényre juttatta-e a jogalkalmazás során a tulajdonhoz való jog alkotmányos tartalmát és garanciáit.

A 20/2014. (VII. 3.) AB határozat szerint a tulajdonhoz való jog korlátozásának alkotmányossága az alapján bírálendő el, hogy „e korlátozásra – az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében írtaknak megfelelően – más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, illetve a közérdek védelme érdekében került-e sor, s a korlátozás arányossága megállapítható-e” (Indokolás [156]). **Mivel a tulajdonhoz való alapvető jog, és annak tartalmát adó összetevői tiszteletben tartásának kötelezettségét az Alkotmánybíróság a jogalkalmazásra is irányadónak tekinti** {3195/2016. (X. 11.) AB határozat, Indokolás [19]; 3012/2017. (II. 8.) AB határozat, Indokolás [45]}, ezért ez az alapjogi teszt nemcsak a jogszabályok, hanem a bírói döntések alkotmányosságának vizsgálata során is alkalmazandó.

Ügyünkben az alapjogi teszt alkalmazásának feltételei fennállnak, mivel megállapítható az Indítványozó1. megszerzett tulajdonának korlátozása, tulajdonjoga egyik részjogosítványa gyakorolhatóságának ellehetetlenülése, és ez a korlátozás összefüggésben áll a támadott bírói döntéssel.

**A fentiekre tekintettel kérjük, annak megállítást, hogy Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítélete sérti az Indítványozó1.-nek az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogát és ezért kérjük az alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését.**

Ezen túlmenően megjegyezzük, hogy jogszerűen megszerzett tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon történik. Így rendelkezik az Emberi Jogok Európai Egyezményének Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének 1. cikke és az Európai Unió Alapjogi Chartájának 17. cikke, amelyekkel lényegében egyezően rendelkezik az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése.

Esetünkben 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 Indítványozó1. különvagyónába tartozó Tárolókat. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az elsőfokú bíróság egyáltalán nem foglalkozott a dologösszesség kérdésével, de facto elsőfokú ítéletében nem is hivatkozott a dologösszességre. A Kúria pedig tényállási elemnek tekintette a dologösszesség kérdését és arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta azt. A Kúria lényegében úgy vonta el az Indítványozó1. tulajdonjogát a Tárolók vonatkozásában, hogy annak semmiféle törvényi jogalapja nem volt. A Kúria a Tárolók tekintetében tehát kétségtávolúan megsértette az Indítványozó1. alaptörvényben is biztosított tulajdonhoz való alapvető jogát, amikor törvényi feltételek és közérdekű cél hiányában, akarata ellenére megfosztotta tulajdonától.

#### 2.2.2. A tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság a tisztességes eljáráshoz való jog lényegéről kialakított álláspontját elvi jelentőséggel a 6/1998. (III. 11.) AB határozatában foglalta össze. Az Alkotmánybíróság ezen megállapításokat a tisztességes eljáráshoz való jog alkotmányos tartalmának meghatározásában ma is irányadónak tartja {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [24]; 8/2015. (IV.17.) AB határozat, Indokolás [57]}.

A tisztességes eljárás (fair trial) az Alkotmánybíróság döntésében kimunkált alkotmányos mérce szerint „olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.” [6/1998. (III. 11.) AB határozat, ABH 1998, 91, 95]

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata értelmében az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének értelmezésével nevesíthetők a tisztességes eljáráshoz való jog tartalmát kitöltő ún. részjogosítványok. Ezek különösen: a bírósághoz fordulás joga, a tárgyalás igazságossága (ami nem garantálja a döntés igazságosságát), a tárgyalás nyilvánosságának és a bírói döntés nyilvános kihirdetésének a követelménye, a törvény által létrehozott bíróság, a bírói függetlenség és pártatlanság kivánalma, továbbá az észszerű időn belüli elbírálás. A szabály de facto nem rögzíti, de az Alkotmánybíróság értelmezése szerint része a tisztességes eljárásnak az is, hogy az eljárásban biztosítva legyen a fegyverek egyenlősége {22/2014. (VII. 15.).. Indokolás [49]}.

Az Alkotmánybíróság több határozatában rámutatott, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog olyan abszolút jog, amellyel szemben nem létezik mérlegelhető más alapvető jog vagy alkotmányos cél, mert már maga is mérlegelés eredménye {Abh2., ABH 2004, 241, 266; 3001/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [42]}. A tisztességes eljáráshoz való jog egyes részjogosítványainak az érvényesülését, valamint azok Alaptörvénnyel való összhangját ugyanakkor az Alkotmánybíróság az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében rögzített általános alapjogvédelmi teszt alkalmazásával vizsgálja {3031/2017. (III. 7.) AB határozat, Indokolás [61]}. Ez a megközelítés összhangban áll az Alkotmánybíróság következetes - régóta töretlen - gyakorlatával. Az Alkotmánybíróság ugyanis már a 6/1998. (III. 11.) AB határozatban rámutatott, hogy az alapjogok korlátozásának azok lényeges tartalma a határa. Valamely alapjog lényeges tartalmát pedig „az a korlátozás sérti, amely – valamely más alapvető jog vagy alkotmányos cél érdekében – nem elkerülhetetlenül szükséges, továbbá, ha szükséges is, a korlátozás által okozott jogsérelem az elérni kívánt célhoz képest aránytalan” (ABH 1998, 91, 98).

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése a tisztességes tárgyaláshoz való jogot szövegszerűen rögzíti. A részjogosítvány tartalmát érintően az Alkotmánybíróság gyakorlatában továbbra is irányadónak tekinthetők – a 30/2014. (IX. 30.) AB határozattal megerősített – 9/1992. (I. 30.) AB határozat megállapításai. Ezek értelmében az igazságos vagy tisztességes tárgyaláshoz való jog az anyagi igazság érvényre juttatásához szükséges, és az esetek többségében alkalmas eljárásra ad jogot, ezáltal a tárgyalás igazságosságát garantálja, és nem a döntés igazságosságát (ABH 1992, 59, 64). Így a tárgyalás akkor tisztességes, ha annak során az eljárás törvényes keretei, az eljárási jogok érvényesülése biztosítva van.

Álláspontunk szerint esetünkben a Kúria által a felülvizsgálati eljárás során elkövetett jogszabálysértések akár önmagukban is, de összességükben mindenképp sértették a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot, annak egyes részjogosítványait.

A jogsérelemeket az alábbiakban foglaljuk össze:

#### *– Iratellenesség*

A Kúria iratellenesen állította (Indokolás [5] és [40] pontjai), hogy a földhivatal bejegyezte az Indítványozó2. tulajdonjogát, tette mindezt úgy, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatok a birtokában voltak. A valóság az, hogy az Indítványozó1. és az Indítványozó2. közötti Adásvételi Szerződést a felek felbontották és egyidejűleg kérték a tulajdonjog bejegyzésének

törlését, mely kérelemnek az illetékes földhivatal a [REDACTED] széljegy törlésével eleget is tett (erre már az elsőfokú eljárásban az alperesi ellenkérelem 1. pontjában hivatkoztunk). A fentiek alapján a földhivatal az Indítványozó2. tulajdonjogát egyáltalán nem jegyezte be. Ebből viszont az is következik, hogy az elsőfokú bíróság – a Kúria által is helybenhagyottan – végrehajthatatlan döntés hozott. Ugyanis az elsőfokú ítélet rendelkező részének harmadik bekezdése szerint a bíróság megkeresi az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlannyilvántartásból a fenti ingatlanok vonatkozásában az Indítványozó2. tulajdonjogát törölje és az ingatlanokra a vételár megfizetésének igazolását követően a Felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ehhez kapcsolódóan megjegyzi az Indítványozó2., hogy anélkül, hogy bármilyen jogsértést elkövetett volna, bármilyen kötelezettséget megszegett volna, illetve bármilyen jogát vagy kötelezettségét érintette volna a tárgybani per, a Kúria csupán azon az alapon marasztalta és közel 1,5 millió forint perköltséget okozott neki, mint pervesztes fél, mert valaha megkötötte az Adásvételi Szerződést az Indítványozó1.-el, majd azt később jogszerűen, még a Felperes elfogadó nyilatkozatát megelőzően az Indítványozó1.-el közös megegyezéssel felbontotta.

Iratellenes a Kúria ítéletének [35] pont harmadik mondata is, miszerint: „Az elsőfokú bíróság a felperesek dologösszesség fennállására tett állítását – alperesi vitatás hiányában – elfogadta [Pp. 203. § (2) bekezdés a) pont]”. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság ítéletében még említést sem tesz dologösszességről, nem ismerteti a Felperes kereseti kérelmének ezen elemét, meg sem vizsgálja azt, nem hoz döntést ennek tárgyában. A Pp. 203. § (2) „Ha a fél az e törvényben vagy a bíróság felhívásában meghatározott valamely perfelvételi nyilatkozatot nem tüntet fel a perfelvételi iratban, úgy kell tekinteni - mindaddig, amíg nyilatkozatot nem tesz -, hogy a) a fél az ellenfél érintett tényállítását, jogállítását, illetve bizonyítékát nem vitatja, az ellenfél érintett kérelme, illetve indítványa teljesítését nem ellenzi, kivéve, ha korábban ezzel ellentétes nyilatkozatot tett”. Iratellenes, hogy a Felperes indítványának teljesítését nem elleneztük, mert alperesi ellenkérelmünk 2. oldal 2. bekezdésében a Felperes kereseti kérelmének teljesítését (így a dologösszességet is) kifejezetten elleneztük és azt teljes egészében (azaz teljes tartalmában és terjedelmében) vitattuk, teljes egészében megalapozatlannak tartottuk.

#### *– Az indítványozói érvek figyelmen kívül hagyása*

A Kúria jogi érveinket teljesen figyelmen kívül hagyta, lényegében nem tekintett minket peres félnek, így nem reagált sem a törvényi és egyéb jogszabályi kollíziót (Alaptörvény, Ptk., Tht., Inytv.vhr.), sem az alaptörvény-ellenességet (Alaptörvény XIII. cikk), sem az Alapjogi Chartával (17. cikk) való ütközést, sem a nemzetközi szerződésbe ütközést (Emberi Jogok Európai Egyezménye) állító felvetéseinkre (ld. a mellékelt részletes pertörténetet). Ráadásul olyan SZMSZ (Garázsszabályzat) betartására biztat (Kúria ítéletének [39] pontja), amely diszkriminatív a nem helyben lakó elővásárlásra jogosultakra nézve.

Az Emberi Jogok Európai Egyezményének Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének 1. cikkével kapcsolatos érveinkkel tekintetében szeretnénk rámutatni, hogy az Emberi Jogok Európai Bírósága szerint a hazai bíróságnak az Egyezmény és Jegyzőkönyvei által biztosított jogokkal és szabadságokkal kapcsolatos előterjesztéseket különös szigorúsággal és gondossággal kötelesek megvizsgálni.

Általunk is ismert az az alkotmánybírói gyakorlat, amely szerint az Alkotmánybíróságnak nincs hatásköre a bírói döntések nemzetközi szerződésbe ütközésének vizsgálatára. {lásd: 3532/2021. (XII. 13.) AB végzés, Indokolás [26]}

Ugyanakkor fel szeretnénk hívni a figyelmet az alkotmánybírói állandó gyakorlatára, amely szerint: „Egyes alapjogok esetében az Alkotmány ugyanúgy fogalmazza meg az alapjog lényegi

tartalmát, mint valamely nemzetközi szerződés (például a Polgári és Politikai Jogok Egyezségokmánya és az Emberi Jogok Európai Egyezménye). Ezekben az esetekben az Alkotmánybíróság által nyújtott alapjogvédelem szintje semmiképpen sem lehet alacsonyabb, mint a nemzetközi (jellemzően a strasbourgi Emberi Jogok Bírósága által ki bontott) jogvédelem szintje. *A pacta sunt servanda elvéből [Alkotmány 7. § (1) bekezdés, Alaptörvény Q. cikk (2)-(3) bekezdés] következően tehát az Alkotmánybíróságnak akkor is követnie kell a strasbourgi joggyakorlatot, az abban meghatározott alapjogvédelmi szintet, ha saját megelőző, „precedens-határozataiból” ez kényszerűen nem következne.* {61/2011. (VII. 13.) AB határozat, ABH 2011, 290, 321., megerősítette a 32/2012. (VII. 4.) AB határozat, Indokolás [41], 30/2015. (X. 15.) AB határozat, Indokolás [35]}

#### *– A bírói pártatlanság sérelme*

Mind az elsőfokú, mind a felülvizsgálati eljárásban bírócserék történtek, amelyek a végeredmény tükrében azt a látszatot keltik, miszerint azért volt szükség a bíró illetve bírói tanács összetételének megváltoztatására, hogy olyan bírók kerüljenek döntési pozícióba, akik döntésükkel illetve az új bírói gyakorlat érvényre juttatásával az Indítványozók pervesztességét mozdítsák előre.

E körben kell rámutatnunk arra a tényre, miszerint a perben felmerült a jogegységi eljárás lefolytatásának igénye. Erre 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 és annak indokolása nélkül folytatódott a felülvizsgálati eljárás, hogy a Kúria indokát adta volna a jogegységi eljárás mellőzésének. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a bírói tanács – talán nem véletlenül – olyan taggal bővült, aki a korábbi bírósági gyakorlatot módosító – és jogegységi problémákat felvető – ítéleteket hozott.

A fenti problémakör felveti a pártatlan bírósághoz való jog sérelmét is. A 25/2013. (X. 4.) AB határozat szerint ugyanis: „a pártatlanság követelménye azt hivatott elősegíteni, hogy az ítélkező bíró az ügyben résztvevő felekkel szembeni elfogultságtól vagy előítéletektől mentesen bírálja el az ügyet és hozza meg döntését. A pártatlanság követelménye egyfelől a bíró magatartásával és hozzáállásával szembeni elvárásként jelentkezik. Másfelől azonban mércét állít a jogszabályi környezettel szemben is. E mérce szerint az eljárási szabályoknak törekedniük szükséges minden olyan helyzet elkerülésére, amely a bíró pártatlanságát illetően jogos kétségeket ébreszthet. Ebből fakad, hogy a konkrét ügyben a bírónak nemcsak tárgyilagosan szükséges ítéleznie, de a pártatlan ítélkezés látszatának megőrzése is feladata.” (Indokolás [26])

#### *– A fegyverek egyenlőségének a sérelme*

Sérült a fegyverek egyenlőségének elve is, mert 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 képviselőnk külön kérésére (közvetlenül a tárgyalás előtt), amikor a tárgyalás újabb időpontjáról szóló végzés sorszámából jött rá, hogy a Kúria két periratot sem küldött meg a részünkre. Megjegyezzük, hogy a Kúria az ítélelhozatal napján készült tárgyalási jegyzőkönyvet a mai napig sem küldte meg a részünkre. „Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének értelmezésével nevesíthetők a tisztességes eljáráshoz való jog tartalmát kitöltő ún. részjogosítványok. Ezek különösen: a bírósághoz fordulás joga, a tárgyalás igazságossága (ami nem garantálja a döntés igazságosságát), a tárgyalás nyilvánosságának és a bírói döntés

nyilvános kihirdetésének a követelménye, törvény által létrehozott bíróság, a bírói függetlenség és pártatlanság kívánalma, továbbá az ésszerű időn belüli elbírálás. A szabály de facto nem rögzíti, de az Alkotmánybíróság értelmezése szerint része a tisztességes eljárásnak az is, hogy az eljárásban biztosítva legyen a fegyverek egyenlősége.” {22/2014. (VII. 15.) AB határozat, Indokolás [49]}

Az Alkotmánybíróság a fegyverek egyenlőségének elvét ugyan alapvetően a büntetőeljárás kapcsán értelmezte, azonban a tisztességes eljáráshoz való jog alapján alkalmazhatónak találta azt minden bírósági eljárás tekintetében, így polgári perek esetében is [15/2002. (III. 29.) AB határozat, megerősítette a 21/2014. (VII. 15.) AB határozat, Indokolás [99]}.

#### *– Az indokolt bírói döntéshez való jog sérelme*

A Kúria szerint a jogerős döntés jogszabálysértő volt, mert a másodfokú bíróság hivatalból vizsgálta a dologösszesség kérdését, holott arra nem lett volna lehetősége [azt kizárja a 2/2009. (VI. 25.) PK vélemény 9. pontja]. Ugyanakkor a Kúria azt is rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság „elfogadta” a Felperes dologösszesség fennállására tett állítását, illetve megállapította, hogy az Indítványozók a per során nem vitatták azt. A Kúria által állítottakkal szemben az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a dologösszesség kérdését, pusztán a Garázsszabályzat előírásainak megsértése (értesítési kötelezettség elmulasztása) miatt adott helyt a Felperes kereseti kérelmében foglaltaknak (a dologösszesség szó effektíve nem szerepel az elsőfokú ítéletben). Megjegyezzük, hogy a Felperes keresetlevelének 6. oldalán nem azt állította, hogy Indítványozó1. dologösszességként értékesítette együtt a három ingatlant, pusztán azt rögzítette, hogy ő dologösszességként tekintett az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra és ekként tett elfogadó nyilatkozatot a vételi ajánlatra. Továbbá, 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. Esetünkben pedig minden eljárás megállapította, hogy az Indítványozó1.-t nem terhelte közlési kötelezettség a Ptk. 6:222 § (1) bekezdése alapján. A Kúria tehát helytelenül állította, hogy a PK vélemény 9. pontja kizárja a dologösszesség fennállásának hivatalbóli észlelését.

A Kúria szerint az indítványozók a perben nem vitatták a dologösszesség kérdését, ezért a felülvizsgálati eljárásban sincs helye ennek vizsgálatára. Ezzel szemben a Felperes kereseti kérelmének teljesítését elleneztük, azt teljes egészében vitattuk, azt megalapozatlannak tartottuk és egészének az elutasítását kértük. Ergo, ha a Felperes hivatkozott a dologösszesség fennállására, akkor ellenkérelmünk annak elutasítására is kiterjedt. Megjegyezzük, hogy mivel a Felperes nem indokolta a dologösszesség fennállását, így annak részletes vitatása fel sem merülhetett.

A Kúria ítéletében azt rögzítette, hogy – bár a dologösszesség fennállását hivatalból nem vizsgálhatja – az Indítványozó1. különvagyonába tartozó Tárolók azért osztják a közös tulajdonban álló teremgarázs jogi sorsát, mert ellenkező esetben értéktelen, használhatatlan ingatlanok maradnának az Indítványozó1. tulajdonában, amelyek önmagukban már nem lennének értékesíthetőek. Ugyanakkor a Kúria nem indokolta meg, hogy a piaci forgalomban önállóan értékesíthető tárolók miért lennének használhatatlanok, értékcsökkenetek vagy eladhatatlanok, azaz miért érne kár az eladót. Megjegyezni kívánjuk, hogy pontosan a feltűnő értékaránytalanság miatt került sor az Indítványozók közötti Adásvételi Szerződés felbontására, mivel a szerződésben külön feltüntetett és külön kezelt ingatlanok piaci ára jóval magasabb volt, mint a szerződésben szereplő vételár, amit bizonyítékokkal is alátámasztottunk. A Kúria azonban ezen hivatkozásunkat figyelmen kívül hagyta és ingatlanforgalmi szakértőt sem vett igénybe annak a megállapításnak az alátámasztására, hogy a kérdéses tárolók önmagukban értékcsökkenetek és értékesíthetetlenek lennének. Ezzel a Kúria – a saját ítéletében foglaltakkal ellentétben – de facto dologösszességként kezelte a szerződésben szereplő három ingatlant.

Az elsőfokú bíróság tehát nem adta indokát annak, hogy miért lenne dologösszesség a gépkocsibeállóval együtt az Indítványozó1. különtulajdonában álló tárolói, illetve, hogy azokra miért terjedne ki a Feleperes elővásárlási joga. A Kúria pedig – szintén indokolás nélkül – tényként fogadta el, hogy az elsőfokú bíróság helyt adott a Feleperes keresetének, így kezelve dologösszességnek a három ingatlant.

A Kúria ítéletében a megtámadási kifogással kapcsolatban kifejtett érveinkre, egyetlen egy mondattal reagált, az alábbiak szerint: „*A Feleperes a perben nem 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 előterjeszthető, annak érdemi vizsgálatára, tehát az elsőfokú bíróság nem volt utasítható.*” A Kúria érdemben tehát semmilyen indokkal nem tudott szolgálni arra vonatkozóan, hogy amennyiben a Feleperes követelése nem az Adásvételi Szerződés és az abból eredeztethető vételi ajánlaton alapul, akkor miként ítélte oda az elővásárlási joggal nem terhelt Tárolókat és mi alapján alkalmazta ingatlanforgalmi szakértő bevonása nélkül a már hatálytalan Adásvételi Szerződésben meghatározott vételárat.

A 7/2013. (III. 1.) AB határozat szerint: „az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárási szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárási szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata. Az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alaposítással megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. Ennek megítéléséhez az Alkotmánybíróság vizsgálja a jogvita természetét, az alkalmazandó eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az adott ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket. (Indokolás [39])

**A fentiek miatt sérült az indokolt bírói döntéshez való jogunk, mivel sem az elsőfokú bíróság, sem a Kúria nem adta indokát annak, hogy miért tekintette dologösszességnek az adásvételi szerződésben szereplő ingatlanokat.**

#### **– A contra legem jogalkalmazás**

Az Alkotmánybíróság a 20/2017. (VII. 18.) AB határozatban megállapította, hogy a contra legem jogalkalmazás bizonyos feltételek fennállása esetén sértheti a peres felek tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát. (Indokolás [21])

Mint a határozat kifejti: „*[a] bírói függetlenségnek nem korlátja, sokkal inkább biztosítéka a törvényeknek való alávetettség: a bírónak a határozatait a jogszabályok alapján kell meghoznia. Ha a törvénynek való alávetettségtől a bíróság eloldja magát, saját függetlenségének egyik tárgyi alapját vonja el. A vonatkozó jogszabályokat be nem tartó bíróság lényegében visszaél saját függetlenségével, amely adott esetben ezen keresztül a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét okozhatja. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelveivel.*” (Indokolás [23])

Az adott ügyben a bíróság contra legem jogalkalmazása három, egymást erősítő feltétel együttes fennállása következtében ért fel az alkotmányossági sérelem szintjére, és sértette az

indítványozó tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát. Egyrészt a bíróság a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog mint eljárásjogi jellegű alapjog egy aspektusát, az indokolási kötelezettséget sértő módon nem indokolta meg, hogy az adott jogkérdésre irányadó, hatályos jogi normákat miért nem alkalmazta. Másrészt, ezzel párhuzamosan, a bíróság önkényesen járt el akkor, amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat nem vette figyelembe. Harmadrészt a bíróság önkényesen járt el akkor is, amikor döntését egy olyan bírósági joggyakorlatra alapította, amelynek alapjául szolgáló jogi normákat a jogalkotó az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépésével összefüggésben kifejezetten hatályon kívül helyezte. (Indokolás [29])

A 29/2021. (X. 10.) AB határozatban pedig rögzítette az Alkotmánybíróság, hogy: *„Önmagában egy contra legem ítélet még nem szükségképpen alaptörvény-ellenes (contra constitutionem) ítélet. Kivételesen, kellően súlyos esetekben azonban egy contra legem jogalkalmazás is felemelkedhet alkotmányjogilag értékelhető szintre, és a bírói döntés alaptörvény-ellenességének megállapításához vezethet. Ilyen kivételes esetnek tekinthető egyebek között, ha a bíróság ítélete az Alaptörvény megszabta értelmezési tartományt megsérti, és ezáltal a bírói döntés alaptörvény-ellenes lesz.* (Indokolás [28]-[29])

Álláspontunk szerint ügyünkben is contra legem jogalkalmazásról beszélhetünk, ami egyben eléri az alaptörvény-ellenesség szintjét.

A Kúria ugyanis elvi tételként rögzítette, hogy: *„Nem szünteti meg az elővásárlási jogát és annak gyakorolhatóságát az, ha az eladó a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján mentesül a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége alól.”*

A Kúria ítéletének [41] pontja szerint a másodfokú ítélet sérti a Ptk. 6:223. §-át. A Ptk. 6:222. §-a – ahogy az a Kúria a Pfv.VI.21.723/2019/11. számú korábban hivatkozott ítéletében ugyancsak kifejtette – 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 az 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 Kúria szerint a jogerős ítéletben megjelenő, a Ptk. 6:222. § (1) bekezdéséből levont 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 megszüntetését eredményezi. **A Kúria szerint az Alaptörvény 28. cikkével összhangban a Ptk. 6:222. §-ának valamint a 6:223. §-ának helyes értelmezése az, hogy az eladót bizonyos körülmények fennállása esetén nem terheli a közlési kötelezettség, ami jelentős anyagi és időbeli hátrányoktól mentesíti, de amennyiben ez esetben az elővásárlásra jogosult – a jogvesztő 3 éves határidőn belül – a szerződéskötésről más módon tudomást szerez, az elővásárlási jogát teljesítőképessége igazolásával és az ajánlat teljes terjedelemben való elfogadásával, határidőn belül érvényesítheti.** Az elővásárlásra jogosult az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozat eladó általi elfogadásának elmaradása esetén, elővásárlási jogának megsértése miatt a szerződés kötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napos, elévülési jellegű határidőn belül, az eladó és a vevő ellen hatálytalansági keresetet indíthat. Alapvetően téves a másodfokú bíróság azon álláspontja, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése felülírja a Ptk. 6:223. §-ának és az 5:81. §-ának a rendelkezéseit.



Álláspontunk szerint minden alapot nélkülöz a Kúria fentebb ismertetett – a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos több évtizedig fennálló következetes bírói gyakorlatát felülíró –, újként bevezetett joggyakorlata, amely amellett, hogy ellentétes a Ptk. Kúria által is hivatkozott rendelkezéseivel [Ptk. 6:222 §, 6:223. §, Ptk. 5:81 §], de súlyosan Alaptörvénysértő is, sérti az Alaptörvény Alapvetés B) cikk (1) bekezdését, valamint 28. cikkét.

A Kúria ítéletében szándékosan hallgatott, azaz nem alkalmazta az általunk hivatkozott, a peres ügyünkre fokozattan irányadó Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében foglaltakat, ezzel a jogszabályi környezetből kiragadta a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését és a 6:223. §-át, amivel felülírta a Ptk.-nak a törvényhozó által egyértelműen és világosan megfogalmazott, fentebb hivatkozott rendelkezéseit. Ezzel pedig a Kúria kiüresítette a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti mentesülési szabályt, és lényegében megfosztotta az eladókat attól a törvény által biztosított lehetőségtől, hogy jogszerűen szerződjenek harmadik személyekkel.

A Kúria maga hivatkozik különösen arra, hogy a Ptk. 6:222 §-a kizárólag a közlési kötelezettségre tartalmaz rendelkezéseket, előírásai csak arra terjednek ki. Ezzel összhangban a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése – amely szerint, „[h]a az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre” – is a közlési kötelezettséghez tartozik. Ehhez képest a Kúria szerint „[e]zen kötelezettség az eladót akkor is terheli, ha az ajánlat más módon jut az elővásárlásra jogosult tudomására”. A közlés és a tudomásszerzés azonban két különböző fogalom. A közlés az eladó tevékeny közreműködését, közrehatását feltételezi, kifejezett cselekvést, megnyilatkozást, a vételi ajánlat tudatását jelenti. Ezzel szemben a tudomásszerzéshez az eladónak nincs közrehatása. Amennyiben az eladót – jogszabály és bírói gyakorlat alapján – nem terheli közlési kötelezettség a vételi ajánlat kapcsán, irreleváns az elővásárlásra jogosult tudomásszerzése.

Igaza van a Kúriának abban, hogy az eladót a Ptk. 6:222. §-a alapján nem csak a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége terheli. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján az eladónak további, de kizárólag a közölt vételi ajánlathoz kapcsolódó kötelezettsége az is, hogy szabályos elfogadó nyilatkozat esetén a szerződjön az elővásárlásra jogosulttal. Ez a kötelezettség tehát kizárólag a közléshez, nem pedig általánosságban a Ptk. 5:81. §-ához kapcsolódik. Amennyiben ugyanis ez nem így lenne, a törvényhozó a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését eleve a Ptk. 5:81. §-a alá rendelte volna, és ebben, de csakis ebben az esetben állná meg a helyét a Kúria ítéletének azon megállapítása, hogy az eladót szerződéskötési kötelezettség akkor is terheli, ha az ajánlat más módon jut az elővásárlásra jogosult tudomására. A törvényalkotónak azonban ilyen - a bíróság által „tulajdonított” – szándéka nem volt.

A Kúria ítéletében hallgat a Ptk.-nak az ügy megítélése szempontjából rendkívül fontos jelentőséggel bíró 6:222. § (2) bekezdésében foglaltakról, így arról, hogy *„[A]z ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül”* és arról, hogy az ajánlati kötöttség ebből fakad. A Kúria tehát kiragadta a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését a szöveggörnyezetből, és egyetlen szót sem ejtett döntésében arról, mert nyilvánvalóan nem is tudott magyarázattal szolgálni, hogy ha az eladót nem terheli közlési kötelezettség a vételi ajánlat kapcsán [a Ptk. 6:222. § (1) bekezdéséből fakadóan], és így eladási ajánlat sincs részéről a jogosultak felé, azaz a törvény erejénél és a bírói gyakorlat alapján a közlés alóli mentesülés következtében jogszerűen kötött szerződést a vevővel, akkor utólag, miután a Földhivatal már a vevő tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó:

Ad1. a részéről nem létező eladási ajánlatra, milyen elfogadó nyilatkozatnak kell eleget tennie?

Ad2. hogyan tudja kényszeríteni a vevőt az adásvételi szerződés felbontására?

Ad3. hogyan tudná szerződni az elővásárlásra jogosulttal?

A Ptk. 6:223. §-ának címéből [„Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága”] is kitűnik, hogy ha már az eladó megkötötte az adásvételi szerződést – és őt a jogszabály és a bírói gyakorlat mentesíti a közlési kötelezettség alól –, fogalmilag kizárt, hogy egy a jövőben megérkező elfogadó nyilatkozat hatálytalanítsa a már jogszerűen megkötött szerződést. Ezt támasztja alá a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése is, amikor úgy rendelkezik, hogy: „Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.”

Maga a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésének a nyelvtani megfogalmazása sem véletlen, amikor szó szerint úgy rendelkezik, hogy: "Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre." Az sem véletlen, hogy a Ptk. 6:223. §-a alapján csak az elővásárlásra jogosult érvényesítheti a szerződés hatálytalanságából eredő igényeket. Az eladónak semmilyen eszköze nincs arra, hogy eleget tegyen a Kúria azon kívánalmának, hogy „az elővásárlásra jogosult szabályszerűen él elővásárlási jogával, akkor a szerződés létrejöttét elismerve az teljesítse”.


Egyértelműen megállapítható tehát, hogy a Kúria ítéletével, miközben szándékosan hallgatott a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében foglaltakról, olyan értelmezést adott a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésének és a 6:223. §-ának, amivel felülírta a Ptk.-nak a törvényhozó által egyértelműen és világosan megfogalmazott, fent hivatkozott rendelkezéseit, és ezzel nemcsak, hogy kiüresíti a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti mentesülési szabályt, de lényegében megfosztja az eladókat attól a lehetőségtől, hogy jogszerűen szerződjenek harmadik személlyel.

### 2.2.3. A hatékony jogorvoslathoz való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint „a jogorvoslathoz való jog, mint alkotmányos alapjog immanens tartalma az érdemi határozatok tekintetében a más szervhez vagy [...] ugyanazon szervezeten belüli magasabb fórumhoz fordulás lehetősége” {5/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 27, 31; 22/1995. (III. 31.) AB határozat, ABH 1995, 108, 109; 36/2013. (XII. 5.) AB határozat, Indokolás [60]}. Minden jogorvoslat lényegi eleme a „jogorvoslás” lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát {23/1998. (VI. 9.) AB határozat, ABH 1998, 182, 186; 3064/2014. (III. 26.) AB határozat, Indokolás [15]; 24/2015. (VII. 7.) AB határozat, Indokolás [19]}. A jogorvoslat által nyújtott jogvédelem hatékonyságához az szükséges, hogy ténylegesen érvényesüljön, és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvoslására {ld. 22/2013. (VI. 2013.) AB határozat, Indokolás [26]}. Az Alkotmánybíróság megállapítása szerint a jogorvoslathoz való jog hatékony érvényesülését számos tényező befolyásolhatja, így korlátozást, vagy akadályt jelenthet e jog érvényesítésében valamely jogszabályi előírás, illetve a jogorvoslat terjedelme is {2/2013. (I. 23) AB határozat, Indokolás [35], [37]}. Az Alkotmánybíróság a 14/2015. (V. 26.) AB határozatában leszögezte azt is, hogy a jogorvoslathoz való jog tényleges és hatékony érvényesülése nem csupán a jogalkotóval szemben (a jogszabályok tartalmát illetően) fennálló követelmény, hanem az Alaptörvény 28. cikkéből következően (a jogszabályok értelmezése során) a jogalkalmazó szerveket is kötelezi (Indokolás [32]). Ez utóbbi követelmény értelmében a jogalkalmazónak az adott eljárásra vonatkozó szabályok szerint a jogorvoslati eljárást le kell folytatnia, és a jogorvoslati kérelmet a jogszabályban foglaltak szerint érdemben meg kell vizsgálnia {9/2017. (IV. 18.) AB határozat, Indokolás [21]}.

Esetünkben az elsőfokú bíróság – Kúria által helybenhagyott – ítélete említést sem tesz a dologösszességről, döntés sincs a kereset dologösszességre vonatkozó tárgyában, így fellebbezésünkben mi sem vitathattuk azt, azaz már eleve az elsőfokú bíróság döntésével megfosztott bennünket attól a lehetőségtől, hogy a dologösszesség tárgyában fellebezést terjesszünk elő, amit a Kúria hiányolt. A másodfokú bíróság ítélete a kereseti kérelemnek, az ellenkérelemnek és a fellebbezésünknek megfelelően már kitért a dologösszesség kérdésére, amivel orvosolta az elsőfokú döntés eme hiányosságát, ám mivel ez a döntés a számunkra kedvező volt, nem terjesztettünk elő ellene felülvizsgálati kérelmet, a Kúria pedig megsemmisített azt az egyetlen bírósági döntést, amely vizsgálta a dologösszességet. A Kúria ítélete de iure nem vizsgálta ugyan a dologösszesség fennállását, de facto azonban helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, amely a Kúria iratellenes állítása szerint dologösszességként kezelte a perbeli ingatlanokat. Mindez azzal az eredménnyel járt, hogy érdemben nem tudtunk reagálni arra, hogy a szerződés tárgyát képező három ingatlan dologösszesség-e avagy sem. Ezzel a bíróság elvonta a hatékony jogorvoslathoz való jogunkat, hiszen nem volt lehetőségünk ennek vitatására.

Mindezek alapján kérjük a Kúria Pfv.V.20.393/2021/11. számú ítélete alaptörvény-ellenességének a megállapítását és a megsemmisítését.

 2022. augusztus 26.

Mellékletek:

- M1: Részletes pertörténet
- M2: Elsőfokú ítélet
- M3: Másodfokú ítélet
- M4: Kúria ítélete
- M5: Jegyzőkönyv a tárgyalás elhalasztásáról
- M6: Az Indítványozók periratai

