

ügyszám: IV/1508-1/2019.

Tisztelt Alkotmánybíróság !

A 2019. szeptember 26. napján kelt és postai úton 2019. október 19. napján kézhez vett tájékoztatás szerint jelen egységes szerkezetbe foglalt kérelemben az ügyben a hiányokat legjobb tudásom szerint pótolom. A pótlás **vastagon szedett, dőlt** betűtípussal különül el az eredeti szövegezéstől. A **kiemelések** döntés nélkül eredeti szöveget jelölnek.

Alkotmánybíróság

Az első fokon eljáró bíróság útján

Szegedi KÖZIGAZGATÁSI ÉS MUNKAÜGYI BÍRÓSÁG ÚTJÁN

Tisztelt Alkotmánybíróság!

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/ 0 1 5 0 8 - 2 / 2019	
Érkezett: 2019 NOV 2 1.	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: db	lm'

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban Földforgalmi törvény) 26. § (1) bekezdése alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 21.§ (9) bekezdése és a 23.§ (1) c) pont ca) alpont alaptörvény-ellenességét, és azt az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

██████████ eladó és ██████████ vevő között a ██████████ hrsz-ú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre. ██████████ **indítványozó, felperes** (született: ██████████ anyja neve: ██████████ lakik: ██████████) elővásárlási jogával élt. Felperes a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földművesnek minősül, így a törvényi rangsorban előrébb áll a szerződés szerinti, zákányszéki lakos vevőnél.

Mórahalom Város jegyzője 10086-2/2016. számú jegyzőkönyvével 2016. december 02. napján befogadta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatát és azok mellékleteit.

Mórahalom Város Jegyzője 8-4/2017. iktatószámú, 2017. január 26. napján kelt értesítése mellékleteként megküldött **Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének helyi földbizottsági feladatkörben eljárva kialakított, CSON01-00324-7/2017. iktatószámú állásfoglalása** a szerződés szerinti vevővel támogatta a szerződés jóváhagyását. Ennek oka az volt, hogy a felperes által a törvénynek megfelelő tartalommal és mellékletekkel benyújtott, elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata keltezése 2016. november 28., míg az ellenjegyzés dátuma 2016. november 23., mely az alperesi álláspont szerint a Földforgalmi törvény szerinti alakszerűségi előírásoknak nem felel meg, mert az ellenjegyzés hibája miatt a nyilatkozat nem teljes bizonyító erejű magánokirat. Ez az állásfoglalásból nem derült ki, de a Csongrád Megyei Földhivatal az Agrárkamara felé megtagadási ok megjelölésével továbbította az elfogadó nyilatkozatot, melynek oka a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpontja volt.

Indítványozó kifogást terjesztett elő az illetékes képviselő-testületnél, ami a **Mórahalom város képviselő-testülete 69/2017./II.23./Képviselő-testületi határozatban** elutasításra került, melyben előadta, hogy a Csongrád Megyei Földhivatal az Agrárkamara felé megtagadási ok megjelölésével továbbította az elfogadó nyilatkozatot, melynek oka a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpontja volt (tévesen d) pont ca) alpont került megjelölésre a képviselő-testületi jegyzőkönyvben).

A Csongrád Megyei Kormányhivatal 570247-11/2017. ügyiratszámú határozatával [REDACTED] tulajdonszerzése megtagadásra, míg [REDACTED] jóváhagyásra került.

Felperes bírósági jogorvoslattal élt.

Ennek során az alperes 2017. június 30. napi keltezéssel nyilatkozatot adott be a kérelmező jogorvoslati kérelmével kapcsolatosan. Erre felperes észrevételt tett 2017. július 27-ei keltezéssel. 2017. augusztus 03. napján 14:00 órakor megtartásra került a tárgyalás.

Az elsőfokú per tárgya az volt, hogy alperes az eltérő dátumozású okiratot nem tekinti a Pp. szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak és erre tekintettel alkalmazza a Földforgalmi törvény 21.§ (9) és 23.§ (1) bekezdés c) pont ca) alpontját. Felperes szerint nem ismert, hogy a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdés c) pont ca) alpont szerinti *"alakszerűségi előírások"* mit jelentenek. Ha ennek ellenére alperesi álláspontot elfogadva a Pp. magánokirat fogalmát vesszük alapul, akkor az okiraton szereplő adatok alapján a nyilatkozat megfelel a Pp. és az alperes által hivatkozott vonatkozó szabályoknak, mert helytelen az az alperesi állítás, mely szerint van olyan törvény, amely bármilyen kitételt tartalmaz az ellenjegyzés és az aláírás sorrendiségére vagy időbeliségére. A Pp. és az Ügyvédekről szóló törvény, melyre alperes hivatkozott annyit ír elő, hogy az ellenjegyzéssel igazolja az ügyvéd, hogy előtte írt alá a

kiállító. Ha ennek ellenére ezt az alperesi álláspontot is osztanánk, abban az esetben lehetőség van az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására.

Az elsőfokú, **Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.27.579/2017/4. számú ítéletével** a felperesi keresetet elutasította. Indoklásában az alperes jogértelmezését követve előadta, hogy a Pp. 196.§ (1) e) pontjában foglaltaknak nem felel meg az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat, mert megállapítható, hogy a Pp. megköveteli az időben előbbi aláírást. Alpereshez hasonlóan az elsőfokú bíróság is a Földforgalmi törvény 21.§ (5) bekezdésére hivatkozott, mely teljes bizonyító erejű magánokiratra utal. Hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy az aláírás 2016. november 28-ai, míg az ellenjegyzés 2016. november 23-án történt. Ez iratellenes felperes szerint, hiszen felperes már kifogásában jelezte, hogy számelírás történt, így bizonyítást kellett volna felvenni arra az elsőfokú bíróságnak, hogy mikor történt az aláírás és az ellenjegyzés. A felperesi Alkotmánybírósági eljárás kezdeményezésére vonatkozó indítványt elutasította az elsőfokú bíróság mint nyilvánvalóan alaptalant. Az elsőfokú bíróság felperes által megjelölt, a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 11.§ szerinti semmisségre és a felperesi érvénytelenség kiküszöbölésére vonatkozó kereseti kérelemre ítéletében semmilyen módon nem tért ki.

Felperes fellebbezéssel élt a Szegedi Törvényszékhez. A Csongrád Megyei Kormányhivatal alperes 2017. november 27.-ei keltezéssel ellenkérelmet terjesztett elő. Erre 2017. december 4-ei keltezéssel észrevételt tett kérelmező. A tárgyalás 2017. december 05. napján 09:45 órakor került megtartásra. A **Szegedi Törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítéletében** mint másodfokú bíróság osztotta az alperes és az első fokú bíróság álláspontját és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Előadta indokolásában (5. oldal 4. bekezdés), hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. Az ítélet 5. oldal 7-9. bekezdésében hivatkozott a Földforgalmi törvény 23. § (1) c) pontjára, a 21. § (5) bekezdés c) pontjára és a 18-22. §-ra, mely során az ítélet rögzíti, hogy teljes körűen osztotta az elsőfokú bíróság tényállásból levont jogi következtetéseit.

Kérelmező mindezt követően felülvizsgálati eljárást kezdeményezett 2018. április 21. napjával. 2018. június 12-ei keltezéssel az alperes védiratot terjesztett elő. A **Kúria Kfv.II.37.544/2018/7. számon ítéletet** hozott, melyben a felülvizsgálati kérelmet nem tartotta alaposnak és a Szegedi törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú döntését hatályában fenntartotta.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Mórahalom Város Jegyzője 8-4/2017. iktatószámú, 2017. január 26. napján kelt értesítése mellékleteként megküldött Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének helyi földbizottsági feladatkörben eljárva kialakított, CSON01-00324-7/2017. iktatószámú állásfoglalása ellen kérelmező kifogást terjesztett elő az illetékes

képviselő-testületnél, ami a Mórahalom város képviselő-testülete 69/2017./II.23./Képviselő-testületi határozatban elutasításra került.

A Csongrád Megyei Kormányhivatal 570247-11/2017. ügyiratszámú határozatával [REDACTED] tulajdonszerzése megtagadásra, míg [REDACTED] jóváhagyásra került. Felperes ez ellen 2017. június 07. napján jogorvoslattal élt.

A Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.27.579/2017/4. számú ítéletével a felperesi keresetet elutasította.

Felperes fellebbezéssel élt a Szegedi Törvényszékhez 2017. augusztus 30. napján. A Szegedi Törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Kérelmező felülvizsgálati eljárást kezdeményezett 2018. április 21. napjával. A Kúria Kfv.II.37.544/2018/7. számon ítéletet hozott, melyben a Szegedi törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú döntését hatályában fenntartotta.

Fentiek alapján indítványozó előadja, hogy a jogorvoslati lehetőségeket kimerítette.

Indítványozó kijelenti, hogy tudomása szerint az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, illetve, hogy nem kezdeményezett perújítást vagy jogorvoslatot a törvényesség érdekében.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A felülvizsgálati eljárásban a Kúria által hozott Kfv.II.37.544/2018/7. számú ítéletet indítványozó jogi képviselője 2019. július 29. napján vette kézhez elektronikus kézbesítés útján.

Fentiek alapján indítványozó kijelenti, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidő (az alkotmányjogi panasz benyújtására alapjául szolgáló bírói döntés közlésétől számított 60 nap) megtartásra került.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Az eljárás során indítványozó, mint a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jog jogosultja felperesként járt el. Indítványozó a Földforgalmi törvény szerinti rangsor alapján, az adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát, mint a rangsorban előrébb álló, jogosult lett volna megszerezni, azonban azt nem szerezhette meg az alkotmányjogi panasszal támadott törvényhelyek miatt. A termőföldet a rangsorban hátrább álló személy szerezte meg, így az alkotmányjogi panaszban támadott jogszabály helyek alkalmazásával hozott bírói döntés az alkotmányjogi panaszt benyújtó személy jogát érinti.

e) Annak bemutatása, hogy a bíróság a döntésében vagy az eljárásában a támadott jogszabályi rendelkezéseket alkalmazta, és hogy ez a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

██████████ eladó és ██████████ vevő között a ██████████ hrsz-ú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre. ██████████ felperes elővásárlási jogával élt. Felperes a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földművesnek minősül, így a törvényi rangsorban előrébb áll a szerződés szerinti, zákányszéki lakos vevőnél.

Mórahalom Város Jegyzője 8-4/2017. iktatószámú, 2017. január 26. napján kelt értesítése mellékleteként megküldött **Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének helyi földbizottsági** feladatkörben eljárva kialakított, CSON01-00324-7/2017. iktatószámú állásfoglalása a szerződés szerinti vevővel támogatta a szerződés jóváhagyását. Ennek oka az volt, hogy a felperes által a törvénynek megfelelő tartalommal és mellékletekkel benyújtott, elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata keltezése 2016. november 28., míg az ellenjegyzés dátuma 2016. november 23., mely az alperesi álláspont szerint a Földforgalmi törvény szerinti alakszerűségi előírásoknak nem felel meg, mert az ellenjegyzés hibája miatt a nyilatkozat nem teljes bizonyító erejű magánokirat. Ez az állásfoglalásból nem derült ki, de a Csongrád Megyei Földhivatal az Agrárkamara felé megtagadási ok megjelölésével továbbította az elfogadó nyilatkozatot, melynek oka a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpontja volt.

Indítványozó kifogást terjesztett elő az illetékes képviselő-testületnél, ami elutasításra került, azonban az indokolásban előadásra került, egyrészt, hogy a Csongrád Megyei Földhivatal az Agrárkamara felé megtagadási ok megjelölésével továbbította az elfogadó nyilatkozatot, melynek oka a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpontja volt, másrészt, hogy a nyilatkozat alaki és tartalmi elbírálására vonatkozó, földhivatalt megillető jogosultságokat nem jogosult gyakorolni a testület. Ezt a támadott alperesi határozat indokolása is tartalmazza. Az eljárás során az alperesnek és a bíróságnak van jogosultsága ezen jog gyakorlására, az eljárás során az egyéb szervek nincsenek törvényileg erre felhatalmazva, tehát formális a kifogás előterjesztése és az agrárkamara eljárása indítványozó szempontjából, mert a Csongrád Megyei Kormányhivatal által megjelölt megtagadási ok érdemi vizsgálatára ezen szervek nem jogosultak.

A jegyző általi kifüggesztési eljárás kivételével a Földforgalmi törvény 21. § (5) és (9) bekezdése és ez alapján az elővásárlási nyilatkozatra vonatkozóan a 23.§ (1) c) pont ca) alpontja került alkalmazásra mind a Csongrád Megyei Kormányhivatal, mind az első és másodfokú bíróság, valamint a Kúria előtt, mely álláspontom szerint azzal, hogy formai hiba esetén nem ad semmilyen lehetőséget a javításra, hiánypótlásra, ismételt beadással a joghatások fennmaradására, alkotmányellenes figyelemmel az általános jogalany és a szerződéses vevő jogosultságára, mert ezen jogintézmények biztosítása nélkül jogvesztő

erősségű a Földforgalmi törvény ezen jogszabályhelye, azonban kizárólag az elővásárlásra jogosult, a szerződéses vevőre nem, illetve a jogalanyok általában jogosultságuk érvényesítésének formai hibája esetén nem veszítik el a jogosultságot.

A **Csongrád Megyei Kormányhivatal** 570247-11/2017. ügyiratszámú határozatával [REDACTED] tulajdonszerzése megtagadásra, míg [REDACTED] jóváhagyásra került. Felperes a határozattal szemben bírósági jogorvoslattal élt. A jogorvoslati kérelemben előadásra került többek között az alperesi formai hibára alapozott érvénytelenséggel kapcsolatban, hogy

A 2013. évi CCXII. törvény 11.§ alapján: *A föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. E rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis.*

Alperesi álláspontot követve a Ptk. 6:2. § alapján az egyoldalú jognyilatkozatokra, így az elővásárlási nyilatkozatra a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Ptk. 6:94. § alapján felperes nyilatkozata érvénytelen, az érvénytelenség következménye a semmisség, melyet a fenti törvényhely is megerősít. A Ptk. 6:108. § alapján felperes kérheti az érvénytelenség megállapítását és az érvénytelenség következményeinek alkalmazását. A Ptk. 6:110. §-112. § alapján a bíróság vagy a felek érvényessé nyilváníthatják a szerződést és a nyilatkozat alperes szerinti hibája kiküszöbölhető és az eredeti állapot helyreállítása is kérhető, így az alperesi álláspont szerinti érvénytelenségi ok több módon kiküszöbölhető. Figyelemmel arra, hogy egyoldalú nyilatkozatra a szerződésekre vonatkozó szabályok alkalmazandóak, ebben az esetben a felek akarata a nyilatkozat esetén felperest takarja álláspontom szerint és eljáró ügyvéd a felperesi akaratnak megfelelően jár el.

A 2013. évi CCXII. törvény 39. § kimondja, hogy:

A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálata során a Pp. XX. fejezetének rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a perben a mezőgazdasági igazgatási szerv székhelye szerint illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróság jár el;

b) a bíróság a határozatot megváltoztathatja.

Előadásra került, hogy felperes álláspontja szerint a Pp. 196. § (1) e) alapján az okirat megfelelő, mert azt [REDACTED] eljáró ügyvéd előtt írta alá és az ellenjegyzés szabályszerű. Alperest terheli annak bizonyítása, hogy az aláírást nem eljáró ügyvéd előtt tette meg felperes. A törvény azt követeli meg, hogy [REDACTED] eljáró ügyvéd előtt írja alá a nyilatkozatot, melyet az ellenjegyzés bizonyít, nem azt, hogy ugyanazon időpontban történjen az aláírás és az ellenjegyzés és nem azt, hogy az ellenjegyzés időpontjában történjen az aláírás. A törvény által megkövetelt ellenjegyzés és az ügyvéd előtti aláírás megtörtént. Az okirat szerint eljáró ügyvéd november 23-án rögzítette azt a tényt, hogy felperes előtte ír alá, ez pedig november 28-án megtörtént. Az ellenjegyzés ugyan többnyire

egydőben történik az aláírással, de a törvény nem zárja ki, hogy a két cselekmény ne lehetne időben elkülönült. Akár az okirat szerint 23.-án történik az ellenjegyzés és 28.-án az aláírás, akár alperesi álláspont szerint 28.-án történik mindkettő, felperesi álláspont szerint a számozás ténye nem eredményezi felperes tulajdonjogának megíiusulását és a szerződés szerinti, a rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogának keletkezését. Alperesi álláspont szerint mindkét esetben érvénytelen az okirat. Felperes álláspontja szerint az okirat érvényes vagy érvényessé tehető.

A teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje az ellenkező bizonyításáig áll fenn. Az okirat tartalmát vitató félnek kell bizonyítania, hogy az okirat készítésénél az előírt kölékeket nem tartották be, azaz, hogy [REDACTED] nem eljáró ügyvéd előtt írta azt alá.

Az Inytv. 32.§ (2) d) pontja alapján *a belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá ha az okiratot ügyvéd ellenjegyzéssel látta el.*

Inytv. 32.§ (4) alapján: *Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.*

A fenti törvényi előírásoknak a nyilatkozat megfelel. Más törvény által megkövetelt előírás nincs.

Alperesi álláspont kapcsán felperes előadta, hogy a Pp. 224. § tartalmaz rendelkezést elírásra, ezen esetben is kijavításra van lehetőség, valamint a Ptk. 5:186. § alapján az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésben, előjegyzésben vagy feljegyzésben történt hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, más hasonló elírást és helytelen megjelölést a hatóság saját hatáskörében kijavíthatja. A Be. is tartalmaz rendelkezést a határozatok, valamint a jegyzőkönyv vonatkozásában kijavításra, a Ket. is és az Inytv. pl. 56. §-a is.

A tisztességes eljáráshoz való alapvető jog alapján vélelmezhető, hogy amennyiben valamennyi fenti eljárásban lehetőség van javításra, akkor jelen esetben is, és nem járhat a Földforgalmi törvény szabályaival ellentétes döntés meghozatalával egy szám elírása.

Figyelemmel a Ptk. azon fent hivatkozott rendelkezésére, hogy az egyoldalú nyilatkozatokra a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni az alábbi tények jelentőséggel bírnak:

17-H-PJ-2007-12: *Az ügyvédi ellenjegyzés jogszabályban előírt kötelezettsége nem az adásvételi szerződés érvényességének, hanem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének a feltétele, még az ellenjegyzés hiánya sem okozhatja önmagában az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét.*

Ez alapján alkalmazható az Inyvtv. 39.§ (2) bekezdése mert, ha az alperesi álláspont szerint az ellenjegyzés nem megfelelő, akkor a fennmaradó iratra nyilatkoztatható felperes, hogy azt fenntartja-e.

BH 2007. 176: *A szerződő fél által aláírt okirat későbbi időpontban történő ügyvédi ellenjegyzése akkor szabályszerű, ha az okirat jelen időben tartalmazza az „ellenjegyzem” megjelölést.*

Ismeri a törvény az eltérő időpontban történő aláírást és ellenjegyzést, az önmagában nem eredményezi a teljes bizonyító erejű magánokirat érvénytelenségét. A fenti BH-nál az aláírás volt korábban és az ellenjegyzés később, de semmilyen jogszabály nem zárja ki, hogy fordítva nem valósulhat meg.

Az „ellenjegyzem” szó annak szó szerinti értelmezésétől elvonatan, formai kellékként kerül megkövetelésre, nem ad arra lehetőséget a törvény, hogy eljáró ügyvéd másként rögzítse azt, hanem kizárólagosan és értelmezéstől függetlenül törvényi kötelező kellékként kell szerepeltetni. Nem változtatható meg „az ellenjegyzés megtörtént”, „ az ellenjegyzés időpontja”, „az ellenjegyzés meg fog történni” stb. változatra, kizárólagosan, formai kötöttségként „ellenjegyzem” lehet. A jogeset és az Inyvtv. is az „ellenjegyzem” szó szerepeltetését követeli meg.

A törvényi előírások alapján felperes elővásárlási jogról szóló nyilatkozata akkor nem teljes bizonyító erejű, ha azt nem az ügyvéd előtt írja alá és azon nincs száraz bélyegző lenyomata, eljáró ügyvéd aláírása, székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az „ellenjegyzem” szó.

Így nem helytálló az alperesi hivatkozás, miszerint a felperes által benyújtott magánokirat nem teljes bizonyító erejű az ellenjegyzés hibája miatt és nem felel meg a 2013. évi CXXII. törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpontjának. A Földforgalmi törvényben megjelölt „alakszerűségi előírás” nem kerül meghatározásra, alperes a Pp., az Inyvtv. és az Ügyvédekről szóló törvény alapján határozta meg. A felhívott törvényeknek pedig megfelel a nyilatkozat. Alperes annyit állapít meg, hogy az ellenjegyzés dátuma korábbi mint az okirat kelte.

Ennek megfelelően a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Területi Igazgatósága állásfoglalása sem megfelelő, mert nem állt rendelkezésére felperesi elővásárlási jogról szóló nyilatkozat a megtagadási ok folytán. Ennek folyománya, hogy a felperesi elővásárlási nyilatkozat nem került érdemben vizsgálatra a döntéshozatalkor.

Megjegyzem Mórahalom város Jegyzője 8-4/2017. iktatószámú értesítésében tévesen [REDACTED] hrsz került feltüntetésre, azonban az a perbeli, [REDACTED] [REDACTED] hrszú ingatlanra vonatkozik, valamint Mórahalom város Képviselő-testülete üléséről készült jegyzőkönyv is hibásan került kiküldésre, melyet javítottak.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) c) pont ca) alpontban foglalt alakszerűségi előírások kapcsán előadom, hogy a Földforgalmi törvény és a 2013. évi CCXII. törvény teljes bizonyító erejű

magánokirat vagy közokirat megnevezésű iratokat jelöl meg, azonban sem ezek, sem az alakszerűségi előírások nem kerülnek meghatározásra sem az értelmező résznél, sem a törvények egyéb helyein. Az Inyvt. 34. § (3) tartalmazza, hogy a közokirat alakiságára milyen szabály vonatkozik, azonban a teljes bizonyító erejű magánokiratra vonatkozóan nincs rendelkezés. Alperes a támadott határozatában ezért hivatkozik vélelmezhetően a Pp. 196. § (1) bekezdésére és az 1998. évi XI. törvényre az Ügyvédekről. Így a teljes bizonyító erejű okirat alperesi meghatározására, valamint az ellenjegyzés szabályaira nincs a Földforgalmi törvényben közvetlen törvényi rendelkezés csak az Inyvt. 32.§ (2) d) pont, az Inyvt. 32.§ (4) bekezdés, a Pp. és az Ügyvédekről szóló törvény. **A felhívott törvények (Pp., Ügyvédekről szóló törvény, Inyvt.) alapján az ügyvéd előtti aláírás kritériumának kell megfelelni és a száraz bélyegző lenyomata, ellenjegyző személy neve, aláírása, irodájának székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az „ellenjegyzem” megjelölés szükséges. Ezek a követelmények megvalósulnak, melyet alperes sem vitat.**

Magyarország Alaptörvénye kimondja, hogy

P cikk

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

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

R cikk

(3) **Az Alaptörvény rendelkezéseit azok céljával**, a benne foglalt Nemzeti hitvallással és történeti alkotmányunk vívmányaival **összhangban kell értelmezni**.

I. cikk

(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. **Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.**

Így a termőföld tulajdonjogának keletkezésében és a rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogának keletkezésében az alperes által megjelölt okirati dátumnál korábbi ellenjegyzési dátum nem dönthet, mert az ellent mond a termőföld védelmének, a tulajdonjog szabadságának, az Alaptörvény rendelkezéseinek céljával összhangban történő

értelmezésnek és az alapvető jog korlátozásának szabályaival. Az a lehetőség is fennáll, hogy alkotmányjogi panasz válik szükségessé a Földforgalmi törvény esetében, mert a gyakorlati alkalmazás során megjelenő, ilyen eseteken keresztül derül fény arra, hogy a törvényeknek való megfelelés során sérül a törvénnyel elérni kívánt cél, mint jelen esetben is, ahol nem a szomszédos telken gazdálkodó, rangsorban előrébb állót részesíti előnyben a határozat, ahogyan arról a Földforgalmi törvény és az Alapokmány rendelkezik a sarkallatos törvény kapcsán, hanem a rangsorban hátrább álló, másik településen lakó személyt.

A Földforgalmi törvény preambuluma akként rendelkezik többek között, hogy

Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,

- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,

*- az **agrártársadalom** a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön,*

*- a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a **kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen,***

*- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló **agrárgazdálkodás bővüljön,***

- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát - többek között - a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,

*- **élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,***

*- a **birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék,** a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson,*

a következő törvényt alkotja:.

A Földforgalmi törvény kimondja:

68.§ (3) A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, **egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében** a földbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

24. § (2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

A felperesi nyilatkozat el sem jutott a földbizottság elé, így nem vonhatta mérlegelési körébe és így a fenti kritériumokat sértő döntést tudott csak hozni.

Figyelemmel arra, hogy felperes mórահalmi és a saját ingatlana melletti telket kívánja megvenni, melyen a saját szomszédos telkein korábban már folytatott gazdálkodás bővítésével répát, zöldséget kíván termeszteni, ezért a Földforgalmi törvény és az Alaptörvény rendelkezéseivel és szellemiségével szemben áll, ha **egyetlen szám eltérés okán az ingatlan tulajdonjogát egy zákányszéki lakos szerzi meg, aki az ingatlanon lévő homok elszállítására tart igényt többek között.**

Továbbá a szerződés szerinti [REDACTED] vevő tulajdonszerzése esetén az adásvétel tárgyát képező ingatlanra történő bejárás felperes tulajdonában lévő ingatlan birtokháborítását is eredményezi, mely már jelenleg is problémákat okoz.

Az **elsőfokú bíróság** a felperesi keresetet elutasította. Indoklásában az alperes jogértelmezését követve előadta, hogy a Pp. 196. § (1) e) pontjában foglaltaknak nem felel meg az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat, mert megállapítható, hogy a Pp. megköveteli az időben előbbi aláírást. Alpereshez hasonlóan az elsőfokú bíróság is a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésére hivatkozott, mely teljes bizonyító erejű magánokiratra utal. Hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy az aláírás 2016. november 28-ai, míg az ellenjegyzés 2016. november 23-án történt.

Ez iratellenes, hiszen felperes már kifogásában jelezte, hogy számelírás történt, így bizonyítást kellett volna felvenni arra az elsőfokú bíróságnak, hogy mikor történt az aláírás és az ellenjegyzés. Hivatkozott a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdésére (ítélet 4. oldal alulról 5. bekezdés) és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján megállapította, hogy jogszerűen járt el az alperes, mert az alaki hiba miatt nem alkalmas az okirat arra, hogy bizonyítsa a benne foglalt nyilatkozat megtételét, ezért értelem szerűen úgy kellett tekinteni mintha az elővásárlásra jogosult nem gyakorolta volna elővásárlási jogát (ítélet 4. oldal alulról 4. bekezdés). Alulról az 6. bekezdés hivatkozta a Földforgalmi törvény 23. § (1) c) pont ca) alpontot. A felperesi Alkotmánybírósági eljárás kezdeményezésére vonatkozó indítványt elutasította az elsőfokú bíróság mint nyilvánvalóan alaptalant. Az elsőfokú bíróság felperes által megjelölt, a Fétv. 11.§ szerinti semmisségre és a felperesi érvénytelenség kiküszöbölésére vonatkozó kereseti kérelemre ítéletében semmilyen módon nem tért ki.

Felperes fellebbezéssel élt a Szegedi Törvényszékhez.

A fellebbezésben előadásra került, hogy az I. fokú bíróság alperessel egyezően figyelmen kívül hagyta az alábbiakat:

Alperes 2017. június 30. napján kelt nyilatkozatában, melyre felperes részletes észrevételt tett többek között előadta, hogy *"hangsúlyozom, hogy maga a Földforgalmi törvény ír elő olyan alaki, formai kritériumokat,"* (alperesi nyilatkozat 5. oldal 5. bekezdés 2-3. sor). Ezeket alperes nem jelölte meg. Felperes ezeket a törvényi előírásokat hiányolja, amelyek konkretizálják a 23. § (1) bekezdés ca) alpontra vonatkozó jelen jogesetet. Felperes megjegyzi, hogy a Földforgalmi törvény *"13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak"* kitételt tartalmaz több helyen, így a 23. §-ban is, azonban a ca) alpont esetén nem. Alperes akként fogalmaz nyilatkozatában, hogy *"minimum formai követelmények"* (nyilatkozat 5. oldal 5. bekezdés 4. sor), felperes ilyen törvényi szabályozást sem ismer, alperes nem jelölte meg ezeket. Jelenleg a Pp., az Ingatlan nyilvántartásról szóló törvény és az Ügyvédekről szóló törvény szabályai állnak rendelkezésre. Az kérdéses, hogy alperes a Földforgalmi törvény alapján hogyan hivatkozik rájuk.

A régi Ptk. 217. § leírta, hogy, ahol a Ptk. formai kikötést tartalmaz, az annak megszegésével létrejött okirat semmis. Ez az új Ptk.-ban a 6:6. §, 6:94. §-ban jelenik meg. Az Inyvtv. 34. § (3) leírja, hogy a Pp. szerinti közokiratot tekinti a közokiratra előírt alakiságnak. Az Inyvtv. 32. § (2)

részletes szabályokat tartalmaz a magánokiratra és nem a Pp. szerinti magánokiratra, az Inyvtv. 32. § (4) pedig az ellenjegyzés elemeire. Konkrétan megfogalmazásra kerül a törvényekben az, hogy minek kell megfelelni és így állapítható meg, hogy mi nem felel meg az előírásoknak. Az alperes által hivatkozott *"formai minimum"*, *"alaki formai követelmény"* nem ismert. A Földforgalmi törvény 23. § (1) ca) alpontjában írt *"alakszerűségi előírás"* nem kerül meghatározásra, az joghézag. A Földforgalmi törvény a *"13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírások"*-ra utal és a 21. § (5) bekezdésére, de nincs rögzítve, hogy ez a Pp. 196. (1) e) pontját jelöli, így az sem miért hivatkozik erre az alperes és az I. fokú bíróság. Megjegyzi felperes, hogy a Földforgalmi törvény 23. § (1) b) pont megjelöli a 13-15. § szerinti tartalmi nyilatkozatot és a 13-15. §-beli alakszerűségi előírást, a cb) és cc) alpont külön tartalmi követelményeket rögzít, a cd) alpont szintén részletesen írja a 13-15. § szerinti tartalmi előírásokat, illetve a 13-15. § szerinti mellékletek csatolását, de a ca) alpont csak annyit ír, hogy alakszerűségi előírások. Nincs rögzítve a törvényben, hogy mit jelent a 21. § (5) szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat, mint az Inyvtv.-ben és a 13-15. § szerinti alakszerűségi előírások mit jelentenek, így az sem, hogy milyen esetben alkalmazható a 21. § (9) bekezdés. Megjegyzi felperes, hogy ahogy az Inyvtv. 34. § (3) rögzíti, hogy a közokirat alakiságára a Pp. szerinti közokirat fogalmat ismeri el, úgy a Földforgalmi törvény nem tartalmaz rendelkezést arra, hogy a közokirat és teljes bizonyító erejű magánokirat alatt a Pp. fogalma értendő és noha alperes és az I. fokú bíróság szerint ez magától érthető, akkor miért rendelkezik róla az Inyvtv., ott miért nem magától érthető?

Felperesi álláspont szerint a fent előadottak alapján a Földforgalmi törvény joghézagot tartalmaz, mert nem rögzíti mit tekint teljes bizonyító erejű magánokiratnak és nem rögzíti mit ért alakszerűségi előírás alatt. Megjegyzi felperes, hogy ellentmondásos is a törvény, mert a Fétv. 11. §-ban és a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés a) pontban semmisséget alkalmaz jogkövetkezményként, míg a 23. § (1) bekezdésben a tartalom és alaki kellékek vizsgálatánál az *"érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés"* esetén jóváhagyás megtagadását. Felperes megjegyzi a 23. § (1) bekezdésben megjelölt *"alaki kellékek"* sem tisztáztak.

Amennyiben a jogi szabályozás hiányosságait figyelmen kívül hagyjuk és a Pp. fogalmát alkalmazzuk, akkor felperes álláspontja szerint alperest terheli annak bizonyítása, hogy az aláírást nem eljáró ügyvéd előtt tette meg felperes. Amennyiben az okirati dátumokat vesszük alapul, akkor pedig nem tartalmaz törvény az időbeliségre vagy a sorrendiségre előírást. A jelenlegi törvényi előírások alapján (Pp., Inyvtv., Ügyvédekről szóló törvény) felperes elővásárlási jogról szóló nyilatkozata akkor nem teljes bizonyító erejű, ha azt nem az ügyvéd előtt írja alá és azon nincs száraz bélyegző lenyomata, eljáró ügyvéd aláírása, székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az *"ellenjegyzem"* szó. Más törvény által megkövetelt előírás nincs, az előírtak pedig teljesültek, mert az aláírás eljáró ügyvéd előtt történt, a száraz bélyegző lenyomata, eljáró ügyvéd aláírása, székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az *"ellenjegyzem"* szó szerepel az iraton. Ha az alperesi álláspontot vizsgáljuk, akkor megállapítható, hogy az

okiraton 28-ai az aláírás és 23-ai az ellenjegyzés, azonban ez nem zárja ki, hogy a 28-ai aláírás nem az ügyvéd előtt történt.

Amennyiben a Pp. 196. § (1) e) pontja és a dátumozás kapcsán is alperesi álláspontot osztjuk, abban az esetben a Fétv. 11.§ azt mondja ki, hogy a közokirat és a teljes bizonyító erejű magánokirat megsértése semmisséget eredményez. A semmisségre a Ptk. szabályai alkalmazandók, mely alkalmazását nem tiltja a Földforgalmi törvény. A Ptk. 6:2. § alapján az egyoldalú jognyilatkozatra, a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Fétv. 11. §-a és a Ptk. 6:6. §, 6:94. § alapján az alperesi értelmezés szerint felperes nyilatkozata semmis. A Ptk. 6:108. § alapján felperes kérheti az érvénytelenség következményeinek alkalmazását. A Földforgalmi törvény 39. § b) pontja, a Pp. 339. § (1), 339. § (2) f), a Ptk. 6:110. §-112. § alapján a bíróság vagy a felek érvényessé nyilváníthatják a szerződést, az eredeti állapot helyreállítása, a határozat módosítása vagy hatályon kívül helyezése kérhető, így az alperesi álláspont elfogadása esetén az érvénytelenségi ok több módon kiküszöbölhető.

A jogorvoslatban hivatkozottak szerint Magyarország Alaptörvénye is tartalmaz rendelkezést a termőföldre. A P cikk (1) és (2), R cikk (3), I. cikk (3) és a tulajdonra vonatkozó XIII. cikk (1) és (2) alapján az alaptörvénnyel ellentétes, ha egy karakter elírása a rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogát keletkezteti. A Földforgalmi törvény preambulumban, valamint a 68.§ (3)-ban írtak helyett, jelenleg kijavítás vagy hiánypótlás lehetősége nélkül, a Földforgalmi törvény elsődlegesen az elírás nélküli okiratok létrehozását szabályozza csak ezt követően a termőföldre vonatkozó, az Alapokmány szerint is kiemelkedő fontosságú tényeket. Mindez a Földforgalmi törvény és az Alaptörvény rendelkezéseivel és szellemiségével szemben áll. Ezekre tekintettel felperes Alkotmánybírósági panaszt indítványozott, melyet az I. fokú bíróság elutasított.

A **Szegedi Törvényszék** 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítéletében mint másodfokú bíróság osztotta az alperes és az első fokú bíróság álláspontját.

Előadta indokolásában (5. oldal 4. bekezdés), hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg.

Figyelemmel arra, hogy felperes jelezte, hogy számelírás történt, így a másodfokú bíróság téves következtetést vont le, mert a számelírás tényét teljes mértékben figyelmen kívül hagyta és azt, hogy az aláírás ténylegesen mikor történt semmilyen módon nem került tisztázásra egyik eljárásban sem. Az okiraton lévő adatokat vette csak figyelembe az elsőfokú bíróság, azon előadást, hogy számelírás történt nem értékelte, annak körülményeit nem tisztázta, erre bizonyítást nem vett fel.

Az ítélet 5. oldal 7-9. bekezdésében hivatkozott a Földforgalmi törvény 23. § (1) c) pont ca) alpontjára, a 21. § (5) bekezdés c) pontjára és a 18-22. §-ra, mely során az ítélet rögzíti, hogy teljes körűen osztotta az elsőfokú bíróság tényállásból levont jogi következtetéseit.

Ezt követően a Kúriához fordult felperes felülvizsgálati eljárás keretében. Kérelmében előadta, hogy:

A másodfokú ítélet előadja, hogy (5. oldal alulról a 2. bekezdés utolsó sor) *"nem létező aláírás megtörténtét igazolja az ügyvédi ellenjegyzés."*

Itt jól tetten érhető a felek jogértelmezésének problematikája.

Felperes előadja, hogy egyrészt a fent kifejtettek alapján amennyiben az eljárás során - amelynek a másodfokú bíróság által is előadottan (5. oldal alulról 4. bekezdés) a tárgya - a *"jognyilatkozat alakszerűsége"* tisztázásra kerül a hármas és a nyolcas szám írásának körülménye, abban az esetben a tényállás tisztázásával megállapítható lett volna, hogy mikor történt az aláírás és mikor az ellenjegyzés, de amíg az elírás ténye nem kerül tisztázásra, addig több lehetőség is fenn áll tekintve, hogy 23-án történt mind az aláírás, mind az ellenjegyzés és az aláírásban került a hármas szám helyett a nyolcas szám elírásra vagy 28-án történt az aláírás és az ellenjegyzés is, de az ellenjegyzésben a hármas szám nem került nyolcas számra kijavításra. Ennek megfelelően a fenti megállapítás iratellenes.

A fenti okfejtésnek megfelelően iratellenes és nem helytálló a másodfokú bíróság ítéletében (3. oldal alulról 2. bekezdés első két sor) a *"A rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatot 2016. november 28-án írta alá, melyet [REDACTED] ügyvéd 2016. november 23. napján ellenjegyezt."* megjegyzés. A rendelkezésre álló adatokból következetesen figyelmen kívül hagyták azon tény, hogy számelírás történt. Ennek okára sem az alperesi határozat, sem a bírósági ítéletek nem tértek ki.

Másodsorban a törvény annyit mond ki, hogy az ügyvéd az ellenjegyzéssel igazolja, hogy előtte történt az aláírás. Nem mondja azt ki, hogy ennek milyen sorrendben kell vagy mikor kell történnie csak annyit, hogy az ellenjegyzés igazolja, hogy az aláírás előtte történt. A törvény szerint 23-án egy ügyvéd vállalhatja azt a törvényi felelősséget, hogy 28-án ki ír előtte alá és ez nem egyenlő azzal, hogy a nem létező aláírás megtörténtét igazolja, mert ez azt jelenti, hogy 23-án igazolja a 28-án megtörtént aláírásról, hogy előtte írt alá a megfelelő személy. A 28-ai aláírás létezik csak időben későbbi, mint ahogyan az ügyvéd vállalja azt a felelősséget, amit a törvény rá mér, melynek időbeliségére, sorrendiségére egyetlen törvény sem tartalmaz szabályt.

Leírja a másodfokú ítélet (6. oldal első bekezdés), hogy az ellenjegyzés a tanúk aláírását pótolja, ahol a tanúk az előttük történt aláírásról nyilatkoznak, mellyel kapcsolatban felperes az előbb kifejtetteket tudja hivatkozni, miszerint itt sem határoz meg törvény időbeliséget, vagy sorrendiséget pusztán azt, hogy az előtte történt aláírásról nyilatkozik a tanú. A tanú nyilatkozhat úgy 23-án, hogy a 28-án történő aláírást, ami előtte történik majd az adott személy teszi meg, az az Ő felelőssége, hogy 28-án megjelenik-e és ténylegesen ellenőrzi-e, hogy az adott személy ír-e alá.

Megállapítható, hogy nem ez a gyakrabban alkalmazott mód, azonban a törvényteleniséget az a tény, hogy valami nem gyakori nem alapoz meg, a törvény szövegét értelmezni kell és annak megfelelően dönteni arról, hogy valami a jogszabálynak megfelel vagy nem. Az, hogy a gyakorlatban és a hétköznapi értelmezés szerint az alperesi és az első és másodfokú bíróságok által használt értelmezés az elterjedt nem jelenti, nem jelentheti azt, hogy azért, mert valami ritka az jogszabály ellenes. A törvény szövegét értelmezve nem található kritérium az időbeliségre vagy a sorrendiségre, így akár tanú, akár ügyvéd az illető, amennyiben az aláírás előtt történik, az hogy ennek tényét és felelősségét mikor vállalja nem törvényi előírás. Az erre vonatkozó alperesi és bírósági érvelés a hétköznapi, megszokott értelmezés, melytől a perbeli eset csak eltér, de nem törvénysértő.

Leírja a másodfokú bíróság ítéletében (6. oldal 2. bekezdés), hogy az Alapokmány I. cikke a nemzeti jelképeket tartalmazza és így a perben nem értelmezhető.

Egyrészt felperes az I. cikk (3) bekezdésére hivatkozott és így mind a jogszabályhely megjelöléséből, mind felperes által ide vonatkozóan kifejtettek tartalmi értelmezéséből levonható az a következtetés, hogy felperes nem a nemzeti jelképekre utalt, hanem a Szabadság és Felelősség I. cikk (3) bekezdésére:

(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

A másodfokú ítélet (6. oldal 4. bekezdés) leírja az Alaptörvény 28. cikke kapcsán, hogy a jogszabályokat az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezni, azonban ezt az R cikk (3) bekezdése mondja ki, valamint ezen cikk, amennyiben komolyan gondoljuk a teleológikus értelmezést nem hinném hogy érvényesül, amennyiben egyetlen karakter elütése következtében az elővásárlási rangsorban a saját ingatlanjával szomszédos telket nem szerezheti meg egy aktívan termelői tevékenységet végző, kisvállalkozó földműves a másik településen lakó gazdálkodóval szemben, ha figyelembe vesszük a Földforgalmi törvény preambulumát és az abban megfogalmazottakat, valamint az Alapokmányban foglaltakat.

Ahogy a másodfokú ítélet (5. oldal utolsó bekezdés) "előszűrést" jelöl meg a mezőgazdasági igazgatási szerv feladatául, ezt osztja felperes is, de továbbra is fenntartja, hogy az előszűrés nem jelentheti mechanikus rostálását az iratoknak, azaz a Földforgalmi törvény a benne és az Alapokmányban foglalt jogelveknek és követelményeknek akkor felel meg, ha a technikai problémák előszűrése után lehetőséget biztosít javításra, pótlásra, mert ennek hiányában kizárt a vonatkozó jogelvek és jogszabályok érvényesülése és a jelen perrel érintett eset valósul meg, azaz egyetlen szám elütése esetén a rangsorban hátrább álló személy szerez termőföld tulajdont, azaz pontosan a törvényben szabályozottak és a törvénnyel érvényesíteni kívánt célok nem valósulnak meg, csak az egy karakter elütése

kapcsán alkalmazandó joghátrány, azaz a Földforgalmi törvény jelenleg a hibázási lehetőség kizártságának követelményét szabályozza és követeli meg, nem a termőföld védelmét és annak elsődlegességét. Felperesi álláspont szerint a jogalkotó szándéka szerint nem ezt szabályozza az Alapokmány és a Földforgalmi törvény.

Felperes álláspontja szerint az alperes, az első és másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alábbiakat:

a teljes bizonyító erejű magánokirat és joghézag tárgyában:

Alperes az elsőfokú peres eljárásban 2017. június 30. napján kelt nyilatkozatában, melyre felperes részletes észrevételt tett, többek között előadta, hogy *"hangsúlyozom, hogy maga a Földforgalmi törvény ír elő olyan alaki, formai kritériumokat,"* (alperesi nyilatkozat 5. oldal 5. bekezdés 2-3. sor). Felperes ezt a törvényi előírást hiányolja, amely konkretizálja a 23.§ (1) bekezdés c) pont ca) alpontra vonatkozó jelen jogesetet. Felperes megjegyzi, hogy a Földforgalmi törvény *"13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak"* kitételt tartalmaz több helyen, így a 23.§-ban is, azonban a ca) alpont esetén a 13-15. §-ra történő hivatkozás hiányzik. Alperes akként fogalmaz nyilatkozatában, hogy *"minimum formai követelmények"* (nyilatkozat 5. oldal 5. bekezdés 4. sor). Felperes ilyen törvényi szabályozást nem ismer a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpont esetén. Jelenleg a Pp., az Ingatlan nyilvántartásról szóló törvény és az Ügyvédekről szóló törvény szabályai állnak rendelkezésre az ügyvédi ellenjegyzés vonatkozásában.

A régi Ptk. 217.§ leírta, hogy, ahol a Ptk. formai kikötést tartalmaz, az annak megszegésével létrejött okirat semmis. Ez az új Ptk.-ban a 6:6. §, 6:94. §-ban jelenik meg. Az Inyvtv. 34. § (3) leírja, hogy a Pp. szerinti közokiratot tekinti a közokiratra előírt alakíságnak. Az Inyvtv. 32. § (2) részletes szabályokat tartalmaz a magánokiratra, az Inyvtv. 32. § (4) pedig az ellenjegyzés elemeire. Konkrétan megfogalmazásra kerül a törvényekben az, hogy minek kell megfelelni és így állapítható meg, hogy mi nem felel meg az előírásoknak. Az alperes által hivatkozott *"formai minimum", "alaki formai követelmény"* a Földforgalmi törvény 23.§ (1) c) pont ca) alpont esetén nem ismert, az abban megjelölt *"alakszerűségi előírás"* nem kerül meghatározásra, az joghézag. Megjegyzi felperes, hogy a Földforgalmi törvény 23. § (1) b) pont megjelöli a 13-15. § szerinti tartalmi nyilatkozatot és a 13-15. §-beli alakszerűségi előírást, a c) pont cb) és cc) alpont külön tartalmi követelményeket rögzít, a cd) alpont szintén részletesen írja a 13-15. § szerinti tartalmi előírásokat, illetve a 13-15. § szerinti melléletek csatolását, de a ca) alpont csak annyit ír, hogy alakszerűségi előírások. Felperesi álláspont szerint a fent előadottak alapján a Földforgalmi törvény itt joghézagot tartalmaz.

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv

az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

Felperes álláspontja szerint amennyiben alperes vitatná, Őt terheli annak bizonyítása, hogy az aláírást nem eljáró ügyvéd előtt tette meg felperes. A jelenlegi törvényi előírások alapján (Pp., Inyvtv., Ügyvédekről szóló törvény) felperes elővásárlási jogról szóló nyilatkozata akkor nem teljes bizonyító erejű, ha azt nem az ügyvéd előtt írja alá és azon nincs száraz bélyegző lenyomata, eljáró ügyvéd aláírása, székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az "ellenjegyzem" szó. Más törvény által megkövetelt előírás nincs, az előírtak pedig teljesültek, mert az aláírás eljáró ügyvéd előtt történt, a száraz bélyegző lenyomata, eljáró ügyvéd aláírása, székhelye, az ellenjegyzés időpontja és az "ellenjegyzem" szó szerepel az iraton. Ha az alperesi álláspontot vizsgáljuk, akkor megállapítható, hogy az okiraton 28-ai az aláírás és 23-ai az ellenjegyzés, azonban ez nem zárja ki, hogy a 28-ai aláírás az ügyvéd előtt történt. Eljáró ügyvéd október 23-án is igazolhatja, hogy egy későbbi aláírást a jogszabályoknak megfelelően előtte tesznek meg. A törvény szempontjából annak van jelentősége, hogy az ügyvéd felel azért, hogy nem más ír alá, ezt pedig dátumtól függetlenül igazolja ellenjegyzésével.

a semmisség tárgyában:

Amennyiben a Pp. 196.§ (1) e) pontja kapcsán a dátumozás vonatkozásában alperesi álláspontot osztjuk, abban az esetben a Fétv. 11.§ azt mondja ki, hogy a közokirat és a teljes bizonyító erejű magánokirat megsértése semmisséget eredményez. A semmisségre a Ptk. szabályai alkalmazását nem tiltja a Földforgalmi törvény. A Ptk. 6:2. § alapján az egyoldalú

jognyilatkozatra, a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Fétv. 11.§-a és a Ptk. 6:6. §, 6:94. § alapján az alperesi értelmezés szerint felperes nyilatkozata semmis. A Ptk. 6:108. § alapján felperes kérheti az érvénytelenség következményeinek alkalmazását. A Földforgalmi törvény 39.§ b) pontja, a Pp. 339. § (1), 339. § (2) f) és q), a Ptk. 6:110. §-112. § alapján a bíróság vagy a felek érvényessé nyilváníthatják a szerződést, az eredeti állapot helyreállítása, a határozat módosítása vagy hatályon kívül helyezése kérhető, így az alperesi álláspont elfogadása esetén az érvénytelenségi ok több módon kiküszöbölhető.

Megjegyzi felperes, hogy ellentmondásos is a törvény álláspontja szerint, mert a Fétv. 11. §-ban és a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés a) pontban semmisséget alkalmaz jogkövetkezményként, míg a 23. § (1) bekezdés b) és c) pontokban jóváhagyás megtagadását, noha a 23. § (1) bekezdésben ezen jogkövetkezményeket az alaki kellékek vizsgálatánál az *"érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés"* esetén rögzíti. Az érvénytelenség következménye a semmisség és a megtámadhatóság, ami nem csak az a) pont esetén áll fenn, hanem a b) és c) pont esetén is felperesi álláspont szerint. Felperes megjegyzi a 23. § (1) bekezdésben megjelölt *"alaki kellékek"* sem tisztázottak.

az Alapokmány és a Földforgalmi törvény szellemisége és jogrend tárgyában:

A keresetben hivatkozottak szerint Magyarország Alaptörvénye is tartalmaz rendelkezést a termőföldre. A P cikk (1) és (2), R cikk (3), I. cikk (3) és a tulajdonra vonatkozó XIII. cikk (1) és (2) alapján az alaptörvénnyel ellentétes, ha egy karakter elírása a rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogát keletkezteti.

P cikk

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

Felperes álláspontja szerint ez a jogalkalmazók általi igazságszolgáltatás során is alkalmazandó előírás.

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

R cikk

(3) **Az Alaptörvény rendelkezéseit azok céljával, a benne foglalt Nemzeti hitvallással és történeti alkotmányunk vívmányaival összhangban kell értelmezni.**

I. cikk

(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. **Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.**

A Földforgalmi törvény preambulumban, valamint a 68.§ (3)-ban írtak:

Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,
- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,
- **az agrártársadalom** a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és **a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön,**
- a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint **a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen,**
- **a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön,**
- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát - többek között - a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,
- **élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,**
- **a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék,** a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson

A vastag betűvel szedett bekezdések konkrétan jelen perbeli esetre vonatkoznak, hiszen felperes a saját ingatlana melletti ingatlant azon célból kívánja megszerezni, hogy gazdálkodását bővítse, mellyel ellentétben, ha egy másik közigazgatási területen lakó, a perbeli ingatlannal nem szomszédos személy szerzi meg az adott területet.

A Földforgalmi törvény kimondja:

68.§ (3) A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, **egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében** a földbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

Ez a megfogalmazás szintén a perbeli esetet szabályozza, azaz magának a sarkalatos törvénynek az életre hívását szorgalmazó, kiváltó okkal ellentétes a felperes vonatkozásban hozott döntés.

24. § (2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

A fenti jogszabályi követelmények helyett, jelenleg kijavítás vagy hiánypótlás lehetősége nélkül, a Földforgalmi törvény elsődlegesen az elírás nélküli okiratokban feltüntetett jogosult tulajdon szerzését szabályozza és csak ezt követően a termőföldre vonatkozó, az Alapokmány szerint is kiemelkedő fontosságú követelményeket. Ezért fordulhat elő az, hogy egyetlenegy karakter elírása folytán a törvényi szabályozás célja teljes mértékben elveszti jelentőségét. Mindez a Földforgalmi törvény, az Alaptörvény, a jogrend és jogállamiság rendelkezéseivel és szellemiségével szemben áll. Ezekre tekintettel felperes Alkotmánybírósági panaszt indítványozott, melyet az elsőfokú bíróság elutasított.

A **Kúria** a Kfv.II.37.544/2018/7. számú döntésével a Szegedi Törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítéletét helyben hagyta. Mindenben osztotta az alperes és a bíróságok jogi érvelését.

Álláspontom szerint maga a Kúria kimondja és megerősíti az 5. oldal [12] rész utolsó mondatában, hogy szerinte elfogadható, hogy a jogosultság csak akkor érvényesülhet, ha a joggyakorlás a törvénynek megfelel.

A Kúria szerint ez így van még akkor is, ha erre egyetlen esély van és annak hibája esetén elvész a joggyakorlás lehetősége. Úgy tűnik, nem bír jelentőséggel, hogy a törvény által megköveteltek a gyakorlatban mit eredményeznek, csak a törvénynek való megfelelés, azaz elsődlegességet a törvény betűje élvez, nem a törvény tartalma.

Ezt erősíti meg a 6. oldal [19] rész utolsó mondata, melyben kimondja a Kúria, hogy a törvénynek való megfelelés az előterjesztő felelősségi körébe tartozik.

A következmények mérlegelése mintha nem valósulna meg vagy nem bírna relevanciával, hogy egyetlen karakter miatt semmissé válik a Földforgalmi törvény célja és rendeltetése.

Megjegyzem a 6. oldal [14] részben hivatkoztak, miszerint felperes hivatkozása ellentmondásos, álláspontom szerint nem helytálló, mert felperes több szemszögből adta elő kérelmét a formaiság, a semmisség, az ellenjegyzés alapján és amennyiben az egyiket elvetette, akkor érvelt a következővel. Vitatta, hogy egyáltalán a teljes bizonyító erejű magánokirat szabályai alkalmazandóak-e, ha igen, akkor ellenbizonyítás kell, ha ez is elvetésre kerül, akkor a semmisség szabályait hívta fel, ha ez sem elfogadható, akkor az elírás szempontjából értelmezte álláspontját. A Kúria pedig ezeket összeszorta és ezért tekintette ellentmondásosnak.

Itt jegyezném még meg, hogy a [13] rész 6. oldalon lévő részében található, hogy nem létező aláírást jegyzett ellen az ügyvéd. Álláspontom szerint ez akkor lenne helytálló, ha a 2016. november 23. napján történő ellenjegyzést követően, de még a 2016. november 28-ai aláírást megelőzően került volna beadásra a nyilatkozat november 28-ai aláírással. Ebben az esetben állítható, hogy a 28-ai aláírás 28-a előtt nem létezett. Indítványozó tartja azt az álláspontot, hogy sorrendiségre és időbeliségre szabály nincs az ellenjegyzésnél, csak annyi, hogy az ügyvéd előtt írjon alá a személy. Ennek megtörténte vagy meg nem történte a dátumozás eltéréseiből nem eldönthető, a dátumozás nem határozza meg, hogy az aláírás az ügyvéd előtt történt vagy nem, ezt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel jelenti ki és ennek ellenkezője bizonyítható. A jogszabály értelmezés alapján ez az út is járható, a Kúria azt az utat követi, mely szerint az ügyvéd előtti aláírás csak akkor valósul meg, ha azonos a keltezés és az ellenjegyzés dátuma.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Felelősséget viselünk utódainkért, ezért anyagi, szellemi és természeti erőforrásaink gondos használatával védelmezzük az utánunk jövő nemzedékek életfeltételeit.

ALAPVETÉS

P) cikk

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

R) cikk

(2) Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.

(3) Az Alaptörvény rendelkezéseit azok céljával, a benne foglalt Nemzeti hitvallással és történeti alkotmányunk vívmányaival összhangban kell értelmezni.

SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG

I. cikk

(1) AZ EMBER sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait tiszteletben kell tartani. Védelmük az állam elsőrendű kötelezettsége.

(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

XIII. cikk

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

XV. cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.

XXIV. cikk

(1) Mindenkinnek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

b) A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása

A 2013. évi XCCII. törvény 21. § (9) bekezdése akként rendelkezik, hogy a 21. § (3)-(7) megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A 21. § (5) bekezdése akként rendelkezik többek között, hogy az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A kérelemmel érintett esetben indítványozó ügyvéd által ellenjegyzett okirat formájában tett eleget ennek a követelménynek, azonban a dokumentum keltezése és az ellenjegyzés között egy karakter eltérés miatt - 2016. november 28. volt a keltezés és 2016. november 23. az ellenjegyzés dátuma – a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében megjelölt elővásárlási rangsorban hátrább álló személy szerezte meg a termőföld tulajdonjogát, nem pedig a rangsorban előrébb álló a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése és a 23. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontja alapján. Kérelmező jelenleg is földműves, zöldség termesztéssel foglalkozik és a jelenlegi tulajdonát képező földdel szomszédos termőföldet nem sikerült megvásárolnia. Azt egy, az ingatlan fekvése szerint másik közigazgatási területen – Zákányszék - lakó személy szerezte meg.

Álláspontom szerint azzal, hogy a 21. § (9) bekezdés és a 23. § (1) bekezdés c) pont ca) alpont jogszabályhelyek sem kijavításra, sem hiánypótlásra, sem az ismételt beadással a joghatások fennmaradására nem ad lehetőséget és az eljárás megismétlésére sincs mód, sérülnek a fentebb részletezett szabályok. Álláspontom szerint a jogvesztő határidő mint jogintézmény bír ilyen szigorú joghatással, mert mint a nevében is benne foglaltatik a jogosultság vesz el a határidő, mint feltétel be nem tartásával. Jelen esetben, ha a formai követelményeknek nem felel meg az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat szintén az Alaptörvényben és a Földtörvényben szabályozott jogosultság vesz el. Így nem ezen rendelkezések, a termőföld védelme, a Földforgalmi törvény preambulumban és 68. §-ában írt célok kerülnek a törvény védelmébe, hanem a formai hiba nélküli nyilatkozat. Elsődlegesen a Földforgalmi törvény ezt biztosítja, nem pedig a preambulumban és ezzel egyezően a törvényben és Alaptörvényben erre vonatkozóan foglaltakat.

A jelenlegi jogrendszeren belül a jogszabályok lehetőséget biztosítanak arra, hogy hiánypótlás vagy kijavítás valósuljon meg az eljárások során. Ismert olyan rendelkezés is, hogy a joghatások fennmaradnak visszautasítás esetén is, ha adott határidőn belül ismételten

megtörténik a megfelelő módon pontosított irat benyújtása, mert az kijavításra vagy hiánypótlásra nem alkalmas, valamint, amennyiben a jogügylet hibát szenved, mely miatt visszautasításra kerül, lehetőség van ismételten az eljárás lebonyolítására. A jogosultság tehát nem vész el egy karakter eltérés esetén, azaz a törvényben szabályozott feltétel miatt.

Jelen esetben jogosultságát elveszti a kérelmező, ha az okirati forma, mint feltétel sérül. Nincs lehetőség a tulajdonjog megszerzését megalapozó irat, jogi aktus tárgyában hibára, akár egyetlen egy karakter alkalmas arra, hogy az Alaptörvény által is védelmezett tulajdoni jogosultság, mely a rangsor alapján megilleti a személyt, elveszzen és ezzel együtt a termőföld védelme érdekében hozott törvény célja és rendeltetése is.

Felelős, cselekvőképes személyek esetén – mondhatnánk - oda kell figyelni, nincs lehetőség hibázni, a törvény szövege egyértelmű, a jogbiztonság követelményeinek megfelel. A Kúria Kfv.II.37.544/2018/7. számú ítélete 6. oldal utolsó monda is azt rögzíti, hogy

„Amennyiben egy okirat nem felel meg a Földforgalmi törvény, illetőleg a Ptk. rendelkezéseinek, ez az előterjesztő felelősségi körébe tartozik, s azzal szemben nem hivatkozhat sem a hatóság eljárási kötelezettségére, sem pedig a földforgalomban fennálló anyagi jogi jogosultságaira.”

Azonban az előbb ismertetett jogintézmények esetén mint kijavítás, hiánypótlás stb. sem cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképes személyekről van szó, sőt a bírósági ítéletek vagy hatósági határozatok esetén is van mód kijavításra, ha elírás történik, pedig álláspontom szerint az állampolgárok büntető vagy polgári jogai vonatkozásában hozott döntések is felelős, cselekvőképes személyek által meghozott döntések, így mivel az R) cikk (2) bekezdése alapján az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek, valamint az I. cikk (3) szerint a tulajdonjog mint alapvető jog más alapvető jog vagy alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog tiszteletben tartásával korlátozható, ezért a tulajdonhoz való jog, jelen esetben a tulajdon megszerzése és a termőföld mint érték szabályozására vonatkozó Földforgalmi törvény, álláspontom szerint, az elővásárlási jog gyakorlója szemszögéből, szükségtelen mértékben, az elérni kívánt céllal ellentétesen, aránytalanul, mind a tulajdonjog, mind a termőföld mint érték tiszteletben nem tartásával került szabályozásra azzal, hogy a jogszabályhelyek kimondják, hogy olyannak kell tekinteni a nyilatkozatot, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna a jogosult, ha a formai feltételeknek nem megfelelő nyilatkozatot tesz és ebben az esetben a jóváhagyás megtagadásra kell, hogy kerüljön. A tulajdon szerzés joga, azaz a tulajdonhoz való jog válik semmissé, olyannak tekintendő, mintha nem gyakorolt jog lenne. Az alaptörvényben rögzített jog tűnik el a formai követelmény meg nem valószínűsítása esetén.

A tulajdonszerzésre vonatkozó elővásárlási jog korlátozása álláspontom szerint ilyen formában szükségtelen mértékű, a Földforgalmi törvény által elérni kívánt célokkal ellentétes, aránytalan, hiszen teljesen megvonásra kerül, a tulajdonjog és a termőföld mint érték tiszteletben nem tartását valószínűsíti meg.

Jelen esetben hibázási lehetőséget nem enged a szabályozás, mellyel véleményem szerint a törvény előtti egyenlőség is sérül. A tulajdonszerzés esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő és az elővásárlási jog szerinti vevő nem azonos szabályozás és ezzel megítélés alá esik.

Ha a termőföld adásvételi szerződés esetén valósul meg olyan hiba, mely nem javítható hiánypótlás keretében például hiányzik a KASZ szám, az elutasítást követően megismételhető az eljárás, azaz csak időbeli veszteség áll fenn, jog nem kerül elvesztésre. A Földforgalmi törvény, ugyan a 23. § (1) bekezdés esetén a jóváhagyás megtagadását rendeli mind a szerződés, mint a nyilatkozat esetén, azonban míg a szerződéses eljárás megismételhető, addig a jognyilatkozatos nem.

A tulajdonjog megszerzésére a Földforgalmi törvény maga alakította ki a rangsort és avatkozott bele a tulajdonszerzés folyamatába azért, hogy a leginkább megfelelő személy szerezzék meg a földet. Azzal, hogy a 21. § (9) bekezdés és a 23. § (1) bekezdés c) pont ca) alpont formai hibát nem enged, maga a törvény lényege veszik el formai hiba esetén. A 18. §-ban felállított rangsor a tulajdonjogot egy alkotmányos érték mentén, a szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog tiszteletben tartásával korlátozza az adásvételi szerződés vevője szempontjából, ha nem Ő a rangsorban előrébb álló és az, aki előrébb áll a jogával élni kíván.

A Kúria a Kfv.II.37.544/2018/7. számú ítélete 5. oldal, [12] rész utolsó mondatában rögzíti azt, hogy

„Az ügyben a Kúria szerint annak van jelentősége, hogy felperes a törvényben biztosított elővásárlási jogát mennyiben gyakorolta a jogszabályi követelményeknek megfelelően, mert az elővásárlási jogához kapcsolódó privilegizált helyzete csak abban az esetben élvez védelmet, ha joggyakorlása a törvénynek egyébként megfelelt.”

Ezzel azt mondja ki a Kúria, hogy a törvényi elővásárlási jog jogosultja és a vevő a tulajdonszerzés szempontjából nem egyenlő, mert míg a vevő esetében a törvénynek meg nem felelés nem eredményez jogvesztést, addig az elővásárlásra jogosult esetében igen. A törvénynek megfelelés szempontjából tesz különbözőséget a Kúria és megjegyzem maga a Földforgalmi törvény is annak ellenére, hogy mindkét esetben átruházással valósul meg a tulajdonszerzés. Azt is alátámasztja ezzel a Kúria, hogy a privilegizált elővásárlási helyzet a törvényhelynek való megfelelés alapján érvényesül, nem pedig az Alaptörvény és a Földtörvény célja, rendeltetése szerint.

Nem érvényesülnek így álláspontom szerint a Földforgalmi törvény preambulumban foglaltak:

„Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,*
- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,*

- az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön,
- a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen,
- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön,
- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát - többek között - a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,
- élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,
- a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, a következő törvényt alkotja:".

És nem érvényesülnek a Földforgalmi törvény alábbi rendelkezései:

68.§ (3) A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, **egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében** a földbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

24. § (2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárra jogosultat támogathat.

A fent megjelölt Kúriai döntés 6. oldal [16] rész rögzíti, hogy

„A Kúria kiemeli, hogy a földforgalom területén, mind az adásvételi szerződés, mind az elővásárlási jog gyakorlása az anyagi jog szabályozása alá tartozik, anyagi jogi kérdést jelent, így vonatkozó okiratok „javítására” is az anyagi jogszabályt kell alkalmazni. Ez a gyakorlatban a korábban tett jognyilatkozat módosítását jelenti, amely új jognyilatkozatot jelent a földforgalmi szabályozás tekintetében is, s ilyen előterjesztésre csak akkor van lehetőség, ha erre a Földforgalmi törvény arra kifejezetten lehetőséget ad.”

Ez azt erősíti, hogy nem valóságtól elrugaszkodott az a nézet, miszerint a sérelmezett jogszabályhelyek helyébe léptethető olyan rendelkezés, mely lehetőséget ad a javításra és ezzel a tulajdonjog érvényesítésére a Földforgalmi törvény által rögzített célok mentén az elővásárlási jog gyakorlója számára formai hiba esetén. Megjegyzem, álláspontom szerint egy javított nyilatkozat nem eredményez új nyilatkozatot. Egy karakter átírása álláspontom szerint kijavítás, azonban, ha ezt akként tekintjük, hogy a dátum megváltoztatásával maga a cselekmény, melyet a dátum jelöl máskor, máshogyan történik, akkor tekinthetjük a karakter változtatást módosításnak. Ez megint értelmezés, illetve szemléletbeli kérdés.

Jelentősége azonban annak van, hogy szükséges a Földforgalmi törvény támadott rendelkezéseinek megsemmisítése és megváltoztatása akár kijavítással, akár módosítással az elővásárlási jog gyakorlójának nyilatkozatának formai hibája esetén, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása megtörténhessen és ezzel a törvény érvényesülhessen az Alapokmánnyal összhangban.

A jogsérelmek a jelen panasz 2. a) alpontja szerinti sorrendben tehát az alábbiak:

1. Sértik a jelen alkotmányjogi panasszal támadott jogszabályhelyek a nemzeti hitvallást, mert a természeti erőforrás gondos használata valósul meg azzal, ha a Földforgalmi törvény szerinti rangsorban előrébb álló személy szerzi meg a termőföld tulajdonjogát, mert ezzel valósul meg, hogy az arra leginkább alkalmas személy tulajdonába kerül a termőföld és így leginkább gondos a használat és az utánunk jövő nemzedék életfeltételeinek védelmezése ekkor valósul meg legjobban. Amennyiben a jelen alkotmányjogi panasszal támadott jogszabályhelyek érvényesülnek, abban az esetben nem tud a hitvallás megvalósulni a leghatékosabb módon, mert az Alaptörvénnyel összhangban, a Földforgalmi törvény 18. §-ával korlátozott tulajdonszerzés csak abban az esetben valósul meg, ha formailag hibátlan okirat kerül beadásra, egyéb esetben sérül a hitvallás.

2. Sértik az Alaptörvény **P cikk (1)** bekezdését a támadott jogszabályhelyek, mert a termőföld védelme, megtartása, őrzése az állam kötelessége is, azonban jelen esetben maga az állam törvényének rendelkezése akadályozza az itt rögzítetteket, mert, ha formai hiba az elővásárlási nyilatkozat, abban az esetben nem a termőföld szempontjából legoptimálisabb személy tulajdonába és így gondozásába kerül az ingatlan. Mivel mindenki kötelezettségévé teszi az Alaptörvény ezen rendelkezés megtartását, ezért álláspontom szerint olyan törvény alkalmazása, mely a rendelkezései által megfogalmazott céllal nincs összhangban, sérti magát a törvényt és az Alapokmányt a céljának megvalósulása és a mindenkire vonatkozó kötelezettség okán.

3. Az **R cikk (2)** bekezdése az Alaptörvény rendelkezéseit mindenkire nézve kötelezően írja elő, ezért a Földforgalmi törvényt alkotó sem kivétel ezen rendelkezés alól és így a jogalkotó által megalkotott törvénynek is meg kell felelni az Alaptörvénynek. Mivel a támadott jogszabályhelyek álláspontom szerint nincsenek összhangban az Alaptörvénnyel, ezért annak megsemmisítése szükséges és ezt követően az Alaptörvénnyel összhangban lévő rendelkezés megalkotása, mert a jelenlegi szabályozás a termőföld védelmét, a tulajdonjoghoz való jogot és a törvény előtti egyenlőséget sérti azzal, hogy a Földforgalmi törvény szerinti rangsorban előrébb álló tulajdonszerzése az erre vonatkozó okirat formai követelményeinek megtartásán múlik és ezzel a termőföld védelme, az elővásárlással érvényesíthető, átruházással történő tulajdonjog érvényesülése is a formai követelmények függvénye. Mivel az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek, ezért ez a rendelkezés a jogalkotóra is vonatkozik. Ha a Földtörvény 21. § (9) és 23. § (1) bekezdés c pont ca) alpont alapján sérül a termőföld védelme, a tulajdonhoz való jog és a törvény előtti egyenlőség, akkor nem kerültek betartásra a jogszabályok és az Alaptörvény rendelkezései és így sérül az R cikk (2) bekezdése.

Az **R cikk (3)** bekezdése szerinti értelmezés a jogalkotót is köti. Amennyiben ezen rendelkezésnek megfelelően történik meg az Alapokmány és a hitvallás értelmezése, abban az esetben álláspontom szerint a Földforgalmi törvény támadott rendelkezéseinek megsemmisítése szükséges, mert ellenkező esetben sérül az Alapokmány ezen rendelkezése.

4. Az **I. cikk (1)** szerint a tulajdonhoz való jog, a törvény előtti egyenlőség, **az alapvető jog korlátozásához és a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog** védelme az állam elsőrendű kötelezettsége **és így a jogalkotóé is**. Az, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat esetén a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése akként rendelkezik, hogy formai hiba esetén olyannak kell tekinteni a nyilatkozatot, mintha a jogosult jogával nem élt volna és a 23. § (1) c) pont ca) alpont a jóváhagyást megtagadja azt eredményezi, hogy az elővásárlási jog jogosultjának tulajdonhoz való joga sérül, mert ellentétben az adásvételi szerződés esetén tulajdonjogot szerzővel, akinek formai hiba esetén a jogosultsága nem vesz el, addig az elővásárlásra jogosult joga igen, mert a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés megismételhető, de az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat nem, mert akkor az adásvétel

a szerződéses felek közt jön létre. Ezzel a különbségtétellel sérül az elővásárlásra jogosultak jogainak tiszteletben tartása a jogalkotó **és így az állam** által, **mert így az alapjog korlátozásával megnyíló tulajdonhoz való jog megszűnik, azaz amire a törvény létrejött, maga a törvény által oltódik ki. A közigazgatási eljárás során a törvény alkalmazásával nem egyenlők a szerződéses és az elővásárlási jogos vevők, akik szerződési akaratuk kifejezésében térnek el, tulajdonhoz való jogukban nem, azonban a Földforgalmi törvény különbséget tesz ebben alkotmányos érték vagy érdek védelemre való hivatkozás nélkül. A tulajdonhoz való jog mint alapvető jog korlátozása a Földforgalmi törvényben nem valósul meg az alkotmányos rendelkezések szerint, mert a formai hiba esetére előírt szabályok mentén maga az alkotmányos érték védelme szűnik meg, hiszen ahogy formai hiba van az elővásárlási jog gyakorlójánál a termőföld védelmében létrejött törvény kioltja önmagát és az elővásárlási jog gyakorlóját megfosztja joga gyakorlásától, míg a szerződéses vevő formai hiba esetén jogát gyakorolhatja egy megismételt eljárásban. Így ha az elővásárlásra jogosult tesz először ajánlatot és kerül a szerződéses vevő pozíciójába, abban az esetben lehet biztos a rangsor szerinti tulajdonszerzés. A tisztességes eljárás során lehetőség van mérlegelés gyakorlására és kijavításra. A Földforgalmi törvény ezt nem tiltja. A törvény 23. § (1) ca) alpontja azt mondja ki, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, ha megállapítja, hogy az elfogadó nyilatkozat az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg. Jelen esetben egyetlen szám kijavításával a hiba kiküszöbölhető lett volna azonban a törvény ezt nem teszi lehetővé sem a szerződéses vevőnek sem az elővásárlási jog jogosultjának. Ezzel egyrészt jelentős plussz terhet ró a közigazgatásra, mert ahelyett, hogy hiánypótlást vagy javítást engedélyezne megismételteti a teljes eljárást, másrészt jogvesztést eredményez az elővásárlási jog jogosultjánál, így a hatóság nem tud tisztességes eljárást biztosítani, mert a törvény nem engedi azt.**

Az **I. cikk (3)** bekezdése szerint a tulajdonjog korlátozásának megfelelő kritériumai vannak. A Földforgalmi törvény a 18. §-ban a szerződési szabadság alapján szerződő felek esetén rangsort állít fel és amennyiben a szerződéses félnél a rangsorban előrébb álló személy él elővásárlási jogával, abban az esetben a tulajdon, mint alapjog korlátozásra kerül és nem a szerződéses vevő szerez, hanem az elővásárlási jog gyakorlója. Ez a korlátozás a termőföld védelme érdekében történik és ez által az egyik alapvető jog egy alkotmányos érték védelme érdekében a szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapjog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozódik. Nem teszi kötelezővé a rangsorban előrébb álló személy tulajdonszerzését, ha ilyen személy nem kíván élni jogával, nem tagadja meg a szerzést a rangsorban hátrább álló személytől, ha van a rangsorban előrébb álló személy, csupán, ha van alkalmasabb személy, aki élni is kíván jogával, akkor korlátozódik az alapjog.

A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdés szerinti formai előírás megsértése esetén az elővásárlási jog jogosultja elveszti jogát. Az alkotmányos érték védelme érdekében megszerezhető tulajdonjog korlátozásra kerül, akként, hogy a formai hiba esetén megszűnik, ami nem szükséges mértékű, az elérni kívánt céllal nem hogy nem arányos, hanem a cél megszűnése miatt az arányosság nem is értelmezhető és a tulajdonjog, mint alapvető jog nincs tiszteletben tartva, mert semmissé válik, azaz a tartalom tisztelete nem tud megvalósulni, mert megszűnik a tartalom.

A Földforgalmi törvény a szerződéses vevő tulajdonjog szerzése esetén is a jóváhagyás megtagadását írja elő tartalmi vagy formai hiba esetén, azonban ebben az esetben az eljárás megismételhető, tehát a tulajdonjog, a szerzési jogosultság nem vesz el. Az elővásárlásra jogosult esetén a hiba jogvesztő. Ha az elővásárlásra jogosult esetében kerül alkalmazásra a jóváhagyás megtagadása, abban az esetben az adott szerződés szerint hátrább álló személy tulajdonszerzése megvalósul az adásvételi szerződés alapján. A két féle szerzést nem azonosan kezeli a törvény, pedig mindkettő átruházással történő tulajdonszerzés és a későbbiekben nem gyengébb vagy másabb az elővásárlásra jogosult szerzése az ingatlan-nyilvántartásban, mint a szerződéses vevő szerzése, azonban a Földforgalmi törvény eltérően kezeli őket a jóváhagyás megtagadása esetén.

Ha a Földforgalmi törvény szerinti formai követelmény sérül **az elővásárlásra jogosult jogérvényesítésénél**, akkor a termőföld nem a termőföld védelmére megalkotott törvényben rögzített rangsor szerinti legoptimálisabb személy tulajdonába kerül, a tulajdonjogot a rangsor szerint előrébb lévő személy nem szerezheti meg, tehát a formai előírás előrébb való így, mint a termőföld, azaz az alkotmányos értéknél és a tulajdonjognál. Így a tulajdonjog korlátozása a szerződéses vevő szempontjából nem az alkotmányos érték védelmében történik, hiszen a termőföld ebben az esetben nem az arra leginkább alkalmas személy művelésébe kerül. Nem a szükséges mértékben kerül korlátozásra, mert így az elővásárlásra jogosult szempontjából semmissé válik a tulajdonjog, a teljes megsemmisülés pedig nem szükséges mértékű. A szerződéses vevő szempontjából pedig nem érvényesül a rangsor, azaz maga a tulajdonjog korlátozását megvalósító törvény nem tud hatni és így a tulajdonjog korlátozása a szerződéses vevő esetén meg sem valósul. Az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzése nem az elérni kívánt céllal arányos, mivel nem szerez tulajdont, azaz maga a cél nem valósul meg, így az annak érdekében történő arányosság nem értelmezhető. Végül nem az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával történik meg a tulajdonjog korlátozása, amikor a rangsor szerint hátrább álló személy szerez termőföld tulajdont, mert az elővásárlási jog gyakorlója szempontjából a tulajdonszerzése egyáltalán nincs tiszteletben tartva, **valamint maga az alapvető jog korlátozása és az annak megvalósítása érdekében hozott törvény nem tudja hatását kifejezni, hatóképtelenné válik.**

5. A **XIII. cikk (1)** bekezdése a tulajdonjogot alapvető jognak tekinti. Ennek megfelelően a fent kifejtettek szerint az sérül, mert nem az I. cikk (1), (2) bekezdése szerint történik védelme, az R) cikk szerinti kötelezettség a jogalkotóra is kiterjed, így az Alaptörvény sértése miatt ez is sérül. Nem alkotott volna a jogalkotó olyan törvényt, melyben nem az I. cikk (3) szerint jár el és ez által sérti a XV. cikket, mert különbséget tesz a szerződéses vevő és az elővásárlási jog gyakorlásával szerző vevő közt azzal, hogy az okirati hiba esetén eltérő helyzetbe kerül a szerződéses vevő és az elővásárlási jog gyakorlója, mint vevő, mert az elővásárlási jog gyakorlója számára a jóváhagyás megtagadása jogvesztést eredményez, míg a szerződéses vevő részére nem. **A Földforgalmi törvény a termőföld érdekében létrehozott rangsorral biztosított tulajdonjogot oltja ki a formai hibára vonatkozó szabályozással, mert sem kijavítást, sem hiánypótlást nem enged. Ha az elővásárlásra jogosult szerződéses vevői pozícióban van, akkor érvényesülhet a tulajdonjoga formai hiba esetén is. Ha elővásárlási jogosultként gyakorolja jogát, abban az esetben formai hibát nem ejtethet, mert ha igen, akkor tulajdonhoz való joga megszűnik a törvény által.**

6. A **XV. cikk (1)-(2)** sérül álláspontom szerint, mert azzal, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat esetén a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése akként rendelkezik, hogy formai hiba esetén olyannak kell tekinteni a nyilatkozatot, mintha a jogosult jogával nem élt volna és a 23. § (1) c) pont ca) alpont alkalmazása alapján így a rangsorban hátrább álló személy szerez tulajdonjogot, azt eredményezi, hogy tulajdonhoz való jog sérül, mert ellentétben az adásvételi szerződés esetén tulajdonjogot szerzővel, akinek formai hiba esetén a jogosultsága nemvész el, addig az elővásárlásra jogosult joga igen, mert ugyan mindkét esetben a jóváhagyás megtagadása a következmény, azonban a szerződéses vevő új eljárást kezdeményezhet, míg az elővásárlásra jogosult nem. Nem kezeli egyenlően a Földforgalmi törvény a szerződés szerinti és az elővásárlási jog alapján szerző felet, továbbá nem kezeli a Földforgalmi törvény egyenlően az elővásárlási jog gyakorlóját az egyéb jogalanyokkal. Ez megoldható lenne azzal a változtatással, hogy formai hiba esetén lehetőség lenne kijavításra, hiánypótlásra, az eljárás megismétlésére vagy a megfelelően elkészített irat benyújtása esetén a joghatások fennmaradására.

Itt jegyezném meg, hogy a Kúria a fent már hivatkozott ítélete 6. oldal [17] részben leírja, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése alapján a 60 napos kifüggesztés letelte jogvesztő, így a határidőn túl a kijavítás sem lehetne alkalmazható.

Álláspontom szerint ez is azt mutatja, hogy lehet így is, úgy is értelmezni a jelen jogi helyzetet és mondhatjuk azt, hogy minden rendben van, úgy ahogy van, vagy mondhatjuk azt, hogy ténylegesen fennáll a megjelölt probléma, mely egy új törvény esetén előfordulhat, hiszen az alkalmazás mentén jelennek meg azok a problémák, amiket a jogalkotáskor óhatatlan, hogy nem tud észlelni a rendszer. Így a 60 napos jogvesztő határidő módosítására is lehetőség van, ha akként értékeljük jelen esetet, hogy nem a hibátlan okiratra helyezzük a hangsúlyt vagy

arra, hogy a jogalkotás folyamata hiba nélküli. Ha kijavítást alkalmazunk, akkor a 60 napos jogvesztő határidő nem akadály, hiszen egy adat módosítása nem érinti a jogvesztést. **Attól függően, hogy melyik szempontból közelítjük meg a problémát mondható az is, hogy a 60 napos jogvesztő határidő is hibás szabályozás a törvényben. Álláspontom szerint a 60 nap alatt a jogosultság gyakorlására vonatkozik a jogvesztés, nem pedig a jogát gyakorló személyek nyilatkozatának vizsgálatára és esetleges kijavítására vagy hiánypótlására. Ez olyan mintha a perfelvételi szak befejezését követően a cím elírással indítványozott tanú meghallgatására nem volna lehetőség.** Amennyiben vállalható, hogy egy új törvény alkotásánál előfordulhat, hogy annak alkalmazása során megjelenhet az igény a változtatásra, abban az esetben a jelen eset mentén meg lehet változtatni a törvényt, ahogy erre számtalan esetben van mód. A Kúria arra az álláspontra helyezkedett, hogy a mentén sorakoztatja fel érveit, hogy a jelenlegi törvényi szabályozás megfelelő. Álláspontom szerint a Kúria ítéletének már hivatkozott [16] része indítványozó álláspontját erősíti meg. A kérdés az, hogy melyik nézőpont szerint értékeljük a tényeket. A jog álláspontom szerint lehetőséget biztosít mindkét nézet megvalósítására. Lehetőségünk van akként értékelni a jelen jogesetet, hogy fenntartjuk a jelenlegi szabályozást vagy lehetőségünk van a hivatkozott jogszabályhelyeket megsemmisíteni és a Földforgalmi törvényt ezeken a pontokon módosítani vagy újraszabályozni. Álláspontom szerint a döntő az, hogy mit tartunk szem előtt.

A szerződéses vevő tulajdonjog szerzése esetén a Földforgalmi törvény a jóváhagyás megtagadását írja elő tartalmi vagy formai hiba esetén, melyet követően az eljárás megismételhető, tehát tulajdonjoga, szerzési jogosultsága nem vesz el. Az elővásárlásra jogosult esetén a hiba jogvesztő. A két féle szerzést nem azonosan kezeli a törvény, pedig mindkettő átruházással történő tulajdonszerzés és a későbbiekben nem gyengébb vagy másabb az elővásárlásra jogosult szerzése az ingatlan-nyilvántartásban, mint a szerződéses vevő szerzése, azonban a Földforgalmi törvény eltérően kezeli őket.

Nem kezeli egyenlően a Földforgalmi törvény a szerződés szerinti és az elővásárlási jog alapján szerző felet, továbbá nem kezeli a Földforgalmi törvény egyenlően az elővásárlási jog gyakorlóját az egyéb jogalanyokkal, mert formai hiba esetén nincs lehetőség sem kijavításra, sem hiánypótlásra, sem az eljárás megismétlésére, sem a megfelelően elkészített irat benyújtása esetén a joghatások fennmaradására. Ezek hiányában pedig az általános jogalany és az elővásárlási jog jogosultja mint vevő, formai hiba esetén különböző megítélés alá esik. Amíg az általános alanyok esetén a formai hiba nem jogvesztő, addig az elővásárlási jog gyakorlójánál igen.

Nehezebb és hátrányosabb helyzetbe helyezi a törvény az elővásárlási jog alapján szerzőt a szerződéses szerzővel szemben, a tulajdonjog megkülönböztetés alapján jár. A szerződéses szerzőnek jóval könnyebb helyzete van, mert formai hiba esetén jogosultsága nem vesz el.

Így Magyarország az alapvető jogot, a tulajdont nem megkülönböztetés nélkül biztosítja, hanem különbséggel.

Álláspontom szerint a Földforgalmi törvény a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható jogalanyok között tesz különbséget anélkül, hogy annak alkotmányos indoka lenne. A szabályozás lényeges eleme tekintetében nem azonos az alanyok elbírálása, jogaik és kötelezettségeik meghatározása.

A törvény előtt nem egyenlő a szerződéses vevő és az elővásárlásra jogosult vevő és nem egyenlő az elővásárlásra jogosult vevő az általános jogalanyokkal, mert a törvények kijavítást és hiánypótlást tesznek lehetővé formai hiba esetén, nem pedig jogvesztést. A Földforgalmi törvény alkalmazásával a hatóságoknak különbséget kell tenniük formai hiba esetén és a szerződéses vevő esetében eljárást ismételhetnek, míg az elővásárlási jog jogosultja esetén nem. Így egyéb helyzet, azaz a szerződéses akarat kifejtése szerint kell különbséget tennie a hatóságnak a törvény alapján.

A jogalkotó tesz meg az alkotmányos érdekekkel nem igazolt alapokmány ellenes hátrányos megkülönböztetést a törvényben, mert a 21.§ (9) és a 23.§ (1) a) akként rendelkezik, hogy a nyilatkozatnál úgy kell tekinteni mintha a jogosultságot nem gyakorolták volna, míg a szerződés létre nem jött vagy semmis lenne. A szerződésnél a formát negligálja, a nyilatkozatnál a jogot. A szerződés érvénytelensége a semmisség és a megtámadhatóság. Ahogyan azt a peres eljárásban előadtam a Ptk. 6:2. § alapján az egyoldalú jognyilatkozatra, a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A jogalkotó a nyilatkozatnál eltér a Ptk. szabályaitól, míg a szerződésnél nem. Ennek nem adja indokát és alkotmányos érdek vagy érték nincs, ami ezt igazolná. Olyan különbségtételt alkalmaz, mely a generális szabálytól eltér, de csak az egyik szerződéses akarat kifejtésénél. A szerződésnél generális szabályt alkalmaz, a nyilatkozatnál speciálisat. A speciális szabályozásnál pedig a jogosultságot negligálja. A Ptk. 6:6. §, 6:94. §, 6:108. § alapján nem indokolt a szerződés és a nyilatkozat közti különbségtétel, különösen akkor, amikor a nyilatkozatnál a Földforgalmi tv. jog nem gyakorlásáról, míg szerződésnél létre nem jött vagy semmis szerződésről rendelkezik.

Így a jogi szabályozás alapokmány ellenes, mert különbséget tesz a vevők közt attól függően, hogy milyen módon történik a szerződéses akarat kifejtése annak ellenére, hogy azonos eljárásjogi minőséget képviselnek. Míg a szerződéses vevőnél megmarad a jogosultság, addig az elővásárlási jogával élő vevőnél nem. A Ptk. 6:2. § (2) és 6:6. § (1) a nyilatkozatra a kötelelem közös és a szerződés általános szabályai rendeli alkalmazni és a formai megkötéshez az érvényesség jogintézményét köti nem a jogosultság gyakorlását. Mivel a Ptk. a nyilatkozatra a kötelemek és a szerződés szabályozását rendeli alkalmazni, ezért a jogalkotó a 21. § (9) bekezdésében is rögzíthette volna azt, amit a 23. § (1) a) pontban, hogy a nyilatkozatot formai hiba esetén olyannak kell tekinteni, mint ami nem jött létre vagy semmis. Ezen a jogi szabályozáson kívül a

Földforgalmi törvény a szerződés és a nyilatkozat sajátosságából fakadóan is tesz különbséget azzal, hogy a hibás szerződés és nyilatkozat esetén a 23. § (1) jóváhagyás megtagadását fűzi. Ezzel azt szabályozza, hogy a szerződést és az eljárást meg kell ismételni, míg a nyilatkozat nem tehető meg újra, mert a nyilatkozat esetén az eladó és a vevő közt jön létre a szerződés. Amennyiben a Ptk. szabályozásától nem tért volna el és a nyilatkozatra is a szerződésre vonatkozó szabályt alkalmazza a 21. § (9) bekezdésben, a különbség akkor is fennállna, azonban így a jogszabályhely ok nélkül tesz különbséget, így megsemmisíthető és ez alapján újraszabályozható akként, hogy az elővásárlási jogosult vevőt és a szerződéses vevőt azonos helyzetbe hozza azzal, hogy kijavítást, hiánypótlást enged mindkettőnek és az ismételt formai hiba esetén tekinti mindkét típusú nyilatkozatot létre nem jöttek vagy semmisnek.

A szerződéses és az elővásárlási jog gyakorlására jogosult helyzetéből eredő, az eljárás lefolyásában a jóváhagyás megtagadása esetén fennálló különbségtétel, miszerint az egyik esetben jogvesztés következik be, míg a másik esetben nem azért is Alkotmányellenes, mert így pont az Alkotmányos érték védelme hiúsul meg, mert a Földforgalmi törvény preambulumban és 68. § (3) bekezdésében foglaltak, azaz maga a Földforgalmi törvény célja és létrehozatalának oka hiúsul így meg. Azért alkották a törvényt, hogy a termőföld a legmegfelelőbb személy tulajdonába kerüljön, mely a jelenlegi szabályozással kizárt, ahogyan ezt a jelen eset is igazolja. nem az a földműves kapta meg a termőföldet, akinek a már meglévő és termény termesztésre használt földje az adásvétel tárgyát képező ingatlan mellett fekszik és ezt a földet is művelte volna, hanem egy másik községben élő személy, aki nem földművelés céljából vette meg az ingatlant.

7. Sérül a XXIV. cikk (1) bekezdése, mert a hatóságok nem tudnak tisztességes módon eljárni, ha a törvény arra kötelezi őket, hogy formai hiba esetén eltérően kezeljék a szerződéses és az elővásárlásra jogosult vevőt. Ha az elővásárlásra jogosult mint szerződéses vevő él jogával, abban az esetben van lehetősége arra a hatóságnak, hogy formai hiba esetén megismételje az eljárást. Mivel a Földforgalmi törvény nem enged sem kijavítást, sem hiánypótlást, így egy hiba esetén csak a jóváhagyás megtagadása áll a hatóság rendelkezésére és így a szerződéses vevő szerzi meg az ingatlant még ha a rangsorban hátrább is áll és így a termőföld mint védendő érték sérül és az ennek védelmére létrehozott Földforgalmi törvény nem érvényesül. A törvény alapján a hatóságnak különbséget kell tennie a vevők között és nem adhat lehetőséget a kijavításra vagy hiánypótlásra, így nem tud tisztességes módon intézkedni, hanem akár egyetlen karakter elírása miatt jogvesztést kell alkalmaznia és ezzel hátrányosan megkülönböztetni az elővásárlási jogosultat és meg kell sértenie a törvény előtti egyenlőséget, a tulajdonhoz való jogot, valamint az I. cikk (1) és (3) bekezdését. Ha a hatóság tisztességes módon tudná végezni feladatát, abban az esetben egy karakter elírása nem eredményezheti a jogosult jogvesztését egy olyan törvény alapján, mely így önmagával ellentétes módon hat, mert pont az nem teljesül, amiért megalkották. Álláspontom szerint, ha egy törvény önmagát oltja ki logikailag is egyértelmű, hogy

hibás és ha ez alkotmányos jogot és értéket is érint akként, hogy a tulajdonjogot mint alkotmányos jogot nem engedi érvényesülni, valamint a termőföld védelme érdekében felállított sorrendet hagyja figyelmen kívül, akkor nem csak logikailag hibás, hanem az alaptörvényt is sérti.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal érintett bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Indítványozó az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági végzések végrehajtásának felfüggesztését kezdeményezte akként, hogy a felülvizsgálati eljárásban a tulajdonjog átvezetésének felfüggesztését kérte.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya, vagy jogtanácsosi igazolvány másolata, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. (Melléklet)

Az ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya és az ügyvédi igazolvány másolata mellékelve.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény 52. § (5) bekezdésére és 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére tekintettel indítványozó az alkotmányjogi panasz indítványban szereplő személyes adatainak nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

- az eljárással érintett valamennyi hatósági és bírósági döntés
- meghatalmazás
- ügyvédi igazolvány

Kelt: Szeged, 2019. november 15.

Dr. Kavocska Edit

indítványozó képviselőjében:

dr. Kavocska Edit ügyvéd