

Kecskeméti Járásbíróság
8.P.20.663/2014/26. szám

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: 111/2860-0/2015	
Érkezett: 2015 SZEPT 09.	
Példány: 3	Kezelőiroda: ↓
Melléklet: Belső iratok	

által képviselt
felperesnek,
által képviselt

I. r. és

II. r. alperes ellen, - *adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása* iránt indított perében a bíróság meghozta a következő

V É G Z É S T :

A bíróság az *Alkotmánybíróságnál kezdeményezi*

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (Földforgalmi tv.) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 105. § (2) bekezdésének a Fétv. 126. § (1) bekezdésének a) pontját 2013. december 15. napjával hatályba léptető szövegrésze

alaptörvény-ellenességének megállapítását, továbbá annak kimondását, hogy a fent hivatkozott rendelkezés a jelen perben nem alkalmazható.

A bíróság az Alkotmánybíróság eljárásának befejezésig a per tárgyalását *felfüggeszti*.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A per eddigi állása (előzmények, kereseti kérelem, ellenkérelem):

A városföldi lakos II. r. alperes 2013. december 18. napján vételi ajánlatot tett az I. r. alperes tulajdonában álló [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanokra [REDACTED] Ft-os egy összegben kifizetendő vételáron, amely a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján 2013. december 20. napja és 2014. február 20. napja között kifüggesztésre került.

A kecskeméti lakos felperes 2014. február 5. napján a vételi ajánlatot teljes körben elfogadó nyilatkozatot tett.

Ezek után az I. r. alperes a perbeli ingatlanokat 2014. március 10. napján kelt adásvételi szerződéssel a II. r. alperes részére értékesítette a vételi ajánlat szerinti tartalommal annak feltüntetésével, hogy a ajánlattevő II. r. alperesi vevő és az elővásárlási jogot gyakorló

felperes helyben lakó őstermelőkként egy sorban jogosultak az elővásárlási jogot gyakorolni, amely esetben az I. r. alperesi eladó választhat, aki a II. r. alperest választotta.

A II. r. alperes az adásvételi szerződés alapján 2014. március 11. napján tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő a Kecskeméti Járási Földhivatal előtt.

A felperes 2014. március 27. napján érkezett keresetlevelében a szabályszerűen gyakorolt elővásárlási jogára hivatkozással a perbeli ingatlanokra az alperesek által 2014. március 10. napján megkötött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítását és annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanokra a II. r. alperes vételi ajánlatát teljes körűen elfogadó nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés közte és az I. r. alperesi eladó között jött létre, amelynek alapján kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzését is.

Elővásárlási jogát a perben még alkalmazandó, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. § (1) bekezdés d) pontjára (helyben lakó) és a Tft. 10. § (2) bekezdés b) pontjára (nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő) alapította. Előadta, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti helyben lakónak minősül, mert életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve az ingatlanok fekvése szerinti településen, Kecskeméten, van, míg a II. r. alperesi ajánlattevő városföldi lakóként nem minősül helyben lakónak, ezért elővásárlási joggal sem rendelkezik.

Az alperes a kereset elutasítását kéri. Álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából még a Tft. rendelkezéseit kell alkalmazni, azonban a Tft. lépcsőzetes hatályon kívül helyezése során az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezését megelőzően idő előtt kerültek hatályon kívül helyezésre az e vonatkozásban még jelentőséggel bíró törvényi értelmező rendelkezések, ugyanakkor az új Földforgalmi tv. fogalom meghatározásai sem alkalmazhatóak. A jogalkotónak nem lehetett célja, hogy olyan jelentős társadalmi érdek esetében mint a termőföldek tulajdonjoga ha csak átmeneti időszakokra is jogbizonytalanságot teremtsen, hiszen a fogalom meghatározások mind korábbi Tft-ben, mind az új Földforgalmi tv-ben egyértelműen szabályozásra kerültek. Véleménye szerint a használati viszonyokra vonatkozó rendelkezések korábbi hatályon kívül helyezésekor a törvényi fogalom meghatározásokat indokolatlanul helyezték hatályon kívül mindenre kiterjedően, azokat a jogbiztonság fenntartása érdekében az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából az átmeneti időszakban még hatályban kellett volna tartani. Vélelmezi, hogy ez csak megfogalmazásbeli vagy jogszabály-szerkesztési pontatlanság. Álláspontja szerint a jogalkotó szándéka szerinti értelmezés az, hogy a Tft. 3. §-ában írt fogalom meghatározások az átmeneti időszakban is alkalmazhatóak az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából. Ennek alapján a Tft. 3. § m) pontjában írt fogalom meghatározás szerint ő is helyben lakó (mivel Kecskemét és Városföld távolsága 15 km-en belüli) és a felperessel egy sorban jogosult az elővásárlási jogot gyakorolni, amely esetben az I. r. alperesi eladó választ, aki őt választotta, amely miatt a kereset alaptalan.

A per ideje alatt a Kecskeméti Járási Földhivatal a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 2014. május 6. napján kelt 37335/6/2014. számú határozatával elutasította azzal az indoklással, hogy a vételi ajánlat megtételekor (2013. december 18.) már nem volt hatályban a Tft. 10. §-ában meghatározott helyben lakói státuszra vonatkozó törvényi magyarázat, a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerint pedig a II. r. alperes városföldi lakosként a kecskeméti ingatlanok vonatkozásában nem minősül helyben lakónak, ezért nincs elővásárlási joga. A II. r. alperes fellebbezése folytán eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2014. június 30. napján kelt 20248/2/2014 számú határozatával az elsőfokú határozatot lényegében az indoklás helyességére utalással helybenhagyta.

A jogerős földhivatali határozatok ellen azok tulajdonjoga bejegyzését elrendelő megváltoztatását eredményező megváltoztatását kérve a II. r. alperes keresetlevelet terjesztett elő a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt, amely bíróság 2014. október 7. napján kelt 16.K.27.327/2014/6. számú ítéletével a keresetet elutasította. Indoklása szerint a vételi ajánlat közlése a 2013. december 20-i kifüggesztés napja, ekkor az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a Tft. 10. § (1) és (2) bekezdéseit kellett alkalmazni. A Tft. 10. §-ában írt helyben lakó fogalmát 2013. december 15. napjáig a Tft. 3. § m) pontja határozta meg, amely alapján a kecskeméti ingatlanok vonatkozásában a városföldi lakos II. r. alperes is helyben lakóként minősülhetett volna, azonban a vételi ajánlat közlésének idején ez a rendelkezés már nem volt hatályban. Ugyanakkor a későbbi Földforgalmi tv. 5. § 9. pontjában írt fogalommeghatározás sem alkalmazható, mivel az elővásárlási jog nem a Földforgalmi tv-en, hanem Tft-én alapul. Az ajánlat közlése idején tehát nem volt hatályban értelmező rendelkezés, ezért a helyben lakó fogalmát a nyelvtani értelmezés szerint kell megítélni, amely szerint helyben lakó az, akinek a lakóhelye azon a településen van, amelynek a közigazgatási területén a jogügylet tárgyát képező termőföld fekszik, jelen esetben Kecskeméten. Ennek alapján a felperes rendelkezik elővásárlási joggal, a II. r. alperes pedig nem, ezért a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása jogszerű volt.

A II. r. alperes 2015. január 7. napján kelt beadványában az Alkotmánybíróság előtt alkotmányjogi panaszt terjesztett elő a rendelkező részben írt jogszabályhely vonatkozásában. Ennek egy példányát a II. r. alperes tájékoztatásul a peres aktába is becsatolta 19. szám alatt.

A II. r. alperes emellett indítványozta, hogy a bíróság maga is kezdeményezze az Alkotmánybíróság eljárását, kérte a per tárgyalásának erre figyelemmel való felfüggesztését. Ezeket a felperes arra hivatkozással ellenezte, az Alkotmánybíróság eljárását a közigazgatási perben eljáró bíróságok sem kezdeményezték, a hatályba léptető rendelkezések egyértelműek, nem ütköznek az Alaptörvénybe, azok alapján érdemi döntés hozható.

A II. r. alperes felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Kúria a közigazgatási perben született jogerős ítéletet 2015. március 4. napján kelt Kfv.III.37.068/2015/5. számú ítéletével annak helyes indokaira utalva hatályában fenntartotta.

A Fétv-hez fűzött indoklás szerint a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek a hatályba lépése két nagy blokkban történik meg. 2014. január 1-jével a földek használati jogosultságának megszerzésére, 2014. május 1-jével a földek tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezések lépnek hatályba azzal, hogy a haszonbérleti szerződések 15 napos kifüggesztésére vonatkozó kötelezettség miatt egyes rendelkezések már 2013. december 15-én, az adásvételi szerződésekre - a 60 napos kifüggesztésére vonatkozó kötelezettség miatt - vonatkozó rendelkezések pedig 2014. március 1-jén lépnek hatályba.

A Földforgalmi tv. 70. § (3) bekezdése alapján: „Az elővásárlási jog gyakorlása céljából 2014. február 28-ig közzölt (közzétett) vételi ajánlatokra az ajánlat közzétételének időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.”.

A perbeli vételi ajánlat közzététele 2014. február 28. napja előtti, ezért a perbeli vételi ajánlatra és az azzal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására a Tft. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Tft. 10. § (1) bekezdése szerint: „Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
- b) a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt;
- c) a helyben lakó szomszédot;
- d) a helyben lakót;
- e) haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt.”.

A Tft. 10. § (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

- a) a családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó.”.

A Tft. 10. § (1) bekezdése tartalmazza a helyben lakó kifejezést, ezért a **per eldöntése szempontjából jelentőséggel bír az, hogy a 2013. december 15. és 2014. február 28. napja közötti időben a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a helyben lakó fogalmát a jogszabály meghatározta-e, illetve miként határozta meg.**

A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerint: „E törvény alkalmazásában helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;”.

Az megállapítható, hogy a perbeli esetben a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontjában írt fent idézett helyben lakó fogalom meghatározás nem alkalmazható, mert a perbeli elővásárlási

jogra a Földforgalmi tv. 70. § (3) bekezdése alapján nem a Földforgalmi tv., hanem a Tft. szabályait kell alkalmazni. Maga a Földforgalmi tv. is úgy fogalmaz, hogy „e törvény alkalmazásában helyben lakó az, a természetes személy...”.

A Tft. 2013. december 14. napjáig hatályban volt 3. § m) pontja szerint: „E törvény alkalmazásában helyben lakó: az a családi gazdálkodó vagy nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, vagy egyéni mezőgazdasági vállalkozó magánszemély, akinek

1. lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a termőföld vagy tanya fekszik;

2. lakóhelye legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 15 km távolságra van;”.

Megállapítható az is, hogy a korábban a helyben lakó fogalmát magyarázó Tft. 3. § m) pontja (a Tft. 1-3. §-aival együtt) a Fétv. 105. § (2) bekezdésével hatályba léptetett Fétv. 126. § (1) bekezdésnek a) pontja által 2013. december 15. napjával hatályon kívül helyezésre került.

Ezen hatályon kívül helyező rendelkezés normaszövege megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (új Jat.) 2. § (1) bekezdése által szabályozott egyértelműen értelmezhetőség követelményének, azokat a bíróság álláspontja szerint sem lehet akként értelmezni, hogy a Tft. 3. § m) pontja 2014. február 28. napjáig hatályban volt.

Kétségtelen, hogy a lépcsőzetes hatályon kívül helyezés során indokolt lett volna az elővásárlási jog Tft. szerinti gyakorlásának átmeneti idejére a kapcsolódó Tft-beli fogalom meghatározások hatályban tartása, azonban a bíróság álláspontja szerint az így előállt helyzetet nem lehet a törvény indokolásából feltehetően kiolvasható jogalkotó szándék szerinti jogszabály-értelmezéssel orvosolni.

A kérdéses 2013. december 15. napja és a 2014. február 28. napja közötti átmeneti időszakban tehát nincsen hatályban a helyben lakó fogalmát magyarázó jogszabályszöveg.

Ez olyan jogbizonytalanságot eredményez, amely sérti Magyarország Alaptörvénye B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamiságból levezetett jogbiztonság elvét.

Az elővásárlási jog tartalmát a fogalom meghatározások teszik teljessé és egyértelművé. A fenti jogszabály-szerkesztési pontatlanság indokolatlan különbséget tesz a 2013. december 15. napja előtt és a 2013. december 15. napja és 2014. február 28. napja közötti időben termőföldre közölt vételi ajánlatokkal kapcsolatban gyakorolható elővásárlási jogok tényleges tartalma között, holott az elővásárlási jog mindkét időszakban egyaránt a Tft. 10. §-a alapján gyakorolható. A jogalkalmazók számára az átmeneti időszakban nem marad más lehetőség, mint a fogalom nyelvtani értelmezése, amelynek eredménye eltér az átmeneti időszak előtti törvényi fogalom meghatározástól (és egyébként az átmeneti

időszakot követő fogalommeghatározástól is, de ekkor már az elővásárlási jog a Földforgalmi tv-en alapul).

Az elővásárlási jog gyakorlása a tulajdonjog megszerzésének egyik módja. A tulajdonhoz (és a tulajdonjog megszerzéséhez) való jog az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti alapjog, amelyet az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdése szerint mindenkinek egyenlően, bármely megkülönböztetés, vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül kell biztosítani, amely a fenti körben nem érvényesül.

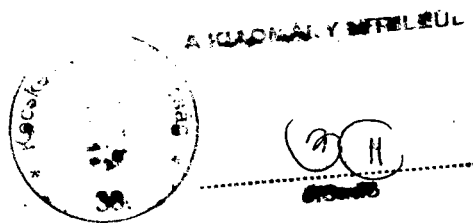
Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abtv.) 25. § (1) bekezdése értelmében ha a bírónak az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította, – a bírósági eljárás felfüggesztése mellett – az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 155/B. § (1) bekezdése szerint a bíróság az Alkotmánybíróságnak a jogszabály, jogszabályi rendelkezés, közjogi szervezetszabályozó eszköz vagy jogegységi határozat alaptörvény-ellenességének megállapítására, továbbá nemzetközi szerződésbe ütközésének megállapítására irányuló eljárását az Alkotmánybíróságról szóló törvényben foglalt szabályok szerint hivatalból vagy kérelemre kezdeményezheti.

A fentiek alapján a bíróságnak a perben olyan – a rendelkező részben írt - jogszabályokat kell alkalmaznia, amelyek az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésébe, a XIII. cikk (1) bekezdésébe, a XV. cikk (1) és (2) bekezdésébe ütköznek, ezért a bíróság az Abtv. 25. § (1) bekezdése és a Pp. 155/B. § (1) bekezdése alapján ezen jogszabályhelyek alaptörvény-ellenességének megállapítását kezdeményezi az Alkotmánybíróságnál, egyben ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése alapján rendelkezett az eljárás felfüggesztéséről.

A végzés elleni fellebbezési jogosultságot a Pp. 155/B. § (4) bekezdése zárja ki.

Kecskemét, 2015. augusztus 12. napján



Dr. Borbényi Katalin s. k.
bíró