

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		Fővárosi Törvényszék útján	
Ügyszám: IV/ 0 1 4 6 2 - 0 / 2019		1055 Budapest, Markó utca 25. FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK 13.	
Érkezett: 2019 SZEPT 13.		Alkotmánybíróság részére 1015 Budapest, Donáti u. 35-45. Postán / Gyűjtőládán / Személyesen / E-mailen / Faxon	
Példány: 2	Kezelőiroda:	Érkezett: 2019 -07- 25	
Melléklet: 14 db		PÉLDÁNY: 1 IV	
		MELLÉKLET: 1 KÖZTÖK: 1	
		FŐLAJSTROMSZÁM: 2106317	
		UTÓÍRATON:	

alkotmányjogi panasza

panaszosnak

Képv.:

Dr. Grád András Ügyvédi Iroda
Dr. Grád András ügyvéd

Dr. Grád András ügyvéd
Dr. Grád András Ügyvédi Iroda

a Kúria Pfv.VI.20.985/2018/9. számú
ítéletével szemben az Abt. 27. § alapján

Az eljárás az Abtv. 54. § (1) bekezdés alapján
illetéktmentes!

3

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] szám alatti lakos) panaszos – kívül
jegyzett jogi képviselőm útján – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a
továbbiakban: Abtv.) 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

I.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria Pfv.VI.20.985/2018/9. számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg.

II.

a) Panaszom alátámasztása érdekében az alábbi tényeket adom elő.

2014. decemberében a [REDACTED] el adásvételi szerződést kívántam kötni a tulajdonomban álló [REDACTED] hrsz. számú ingatlan tulajdonomban álló 6980/20000 arányú tulajdoni hányadára. Az erre vonatkozó ajánlatot kézbesítettem a tulajdonostársak [REDACTED] részére. A tulajdonostársak közül lányom, [REDACTED] az elővásárlási jogáról az ajánlat tekintetében lemondott, még a másik két tulajdonostárs kifogásolta a tájékoztatás tartalmát.

Ezt követően a ajánlatot a [REDACTED] el érdemben újratárgyaltuk, mivel az adásvételi szerződés célja egy a társaság felé fennálló tartozás rendezése lett volna, olyan módon, hogy a vételárát a társaság az általam felvett hitelbe tudta volna be. Ebben a módosított formában, egy teljesen más szerződés került a felek között megkötésre 2014. december 29. napján. A módosított szerződést a tulajdonostársakkal megfelelő formában közöltem.

A módosított szerződés tekintetében mindhárom tulajdonostárs azt jelezte, hogy élni kíván az elővásárlási jogával. [REDACTED] emellett jelezte, hogy a korábbi elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát visszavonja, bár erre nem volt szükség, hiszen az egy korábbi szerződésre vonatkozott, nem erre. A Ptk. 5:81. § (3) bekezdése alapján 2015. március 2. napján kelt nyilatkozatommal kijelentettem, hogy az elővásárlási jogosultak közül lányomat választom, az ingatlant az eredeti vevő helyett a részére adom el.

[REDACTED] március 4. napján keresetlevelet terjesztettek elő szerződés hatálytalanságának megállapítása és elővásárlási jog gyakorlása alapján

szerződés létrejöttének megállapítása iránt. Az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék ítéletét 2017. június 14. napján hozta meg. Ítéletében a felperesként eljáró [REDACTED] [REDACTED] dott igazat, megállapította a szerződés érvénytelenségét, és hogy a szerződés közöttem és felperések között jött létre.

A döntéssel szemben fellebbezést terjesztettem elő. A fellebbezésem nyomán eljárva a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla 2018. január 30. napján meghozott döntésével az első fokú döntést hatályon kívül helyezte a felperések keresetlevelét elutasította.

A másodfokú bíróság döntésével szemben felperések terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet a Kúriához. A felülvizsgálati kérelem kérdésében a Kúria 2019. április 23. napján hozott döntést, amelyben a másodfokú bíróság döntését hatályon kívül helyezte és az első fokon meghozott döntést tartotta irányadónak. A döntést részemre 2019. május 22. napján kézbesítették.

b) A jogorvoslatok kimerítése tekintetében az alábbiakat adom elő.

A Fővárosi Törvényszék 68.P.21.063/2017/6-I. számú 68.P.21.063/2017/6-II. számú végzéssel kijavított ítéletével szemben fellebbezést terjesztettem elő. Ezzel a rendes jogorvoslati lehetőségeimet kimerítettem.

Rendkívüli jogorvoslatok tekintetében nyilatkozom, hogy felperések a Kúriához fordultak felülvizsgálati kérelemmel. A felülvizsgálati eljárás ezzel lezárult, más rendkívüli jogorvoslat nincs folyamatban.

c) A határidők tekintetében az alábbiakat adom elő.

A sérelmezett Kúriai felülvizsgálati döntést részemre elektronikus úton 2019. május 22. napján kézbesítették. Az Abtv. 30. § (1) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjének 28. § (2) bekezdésére tekintettel a döntéssel szemben a panasz benyújtására nyitva álló 60 napos határidő, munkaszüneti napra tekintettel, 2019. július 22. napján jár le.

d) Érintettségem tekintetében előadom, hogy a sérelmezett döntésekkel érintett perben alperes voltam.

e) A befogadhatóság körében az alábbiakat adom elő.

A Kúria, valamint az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék által alkalmazott joggyakorlat sérti a tulajdonhoz, illetve a tulajdonról való szabad rendelkezésre jogot. A bíróságok a jogalkalmazással objektív ok nélkül tettek különbséget az elővásárlásra jogosultak között, az egyik elővásárlásra jogosultat erre hivatkozással, megalapozatlanul kizárták a jogának gyakorlásából. A bírósági döntések következtében egy olyan szerződés jött létre, amelyet a tulajdonos megkötni nem kívánt volna, még a elővásárlási jogát a tulajdonos döntése alapján érvényesítő vevő elesett az így megszerzett tulajdonjogától, így a döntések egy a számukra sérelmes helyzetet kényszerítettek rájuk. Az időmúlásra tekintettel ugyanis az a

helyzet, amelyben a szerződés megkötésre került volna, már megszűnt, és jelen körülmények között semmilyen körülmények között sem folyamodtam volna ingatlanom elidegenítéséhez, mivel nem lett volna rá szükségem.

A bíróságok alaptörvény ellenes joggyakorlata a döntést érdemben befolyásolta, hiszen a tulajdonjoghoz való jog túlzó mértékű korlátozása következtében állapította meg, hogy a bíróság a megkötött szerződés hatálytalan és hozott létre adásvételi szerződést közöttem, valamint felperesek között, és zárta ki a tulajdonjog megszerzéséből a lányomat. A jogalkalmazás hiányában a közöttem és lányom között korábban jogszerűen megkötött szerződés maradt volna érvényben.

III.

- a) Álláspontom szerint a panasszal megvizsgálni kért ítéletek az Alaptörvény alábbi cikkeit sértik:

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.

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.

A jogvitában felmerült kérdés a tulajdonjog átszállását, a tulajdonjogról való szabad rendelkezésének jogát érintette. Az eljáró bíróságok azáltal, hogy az elővásárlási jog jogszabályban lefektetett szabályait megszegették túlzó mértékben avatkoztak bele a tulajdonos szabad rendelkezési jogába, amivel a tulajdonjogról való rendelkezési jogot korlátozták az Alaptörvénynek nem megfelelő mértékben.

b) Az Alaptörvény ellenesség alátámasztása érdekében az alábbi érveket adom elő:

Az eljáró bíróságok kiterjesztően értelmezték a Polgári Törvénykönyv elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezéseit, amellyel viszont alaptörvény-ellenes módon korlátozták a tulajdonhoz, illetve a tulajdonról való rendelkezéshez fűződő jogomat, valamint jogellenesen zárták ki lányomat a tulajdonszerzési jogosultak köréből. A Ptk. 5:81. § szerint:

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

Jelen ügyben a bíróságok részben azt vizsgálták, hogy egy vagy több szerződés jött-e létre. Ennek keretében, mind az első fokú, mind pedig a Kúria egyet értett, hogy csak egy szerződés volt, amely 2014. december 29. napján jött létre. Annak mérlegelése, hogy mennyi szerződés jött létre, a bíróság mérlegelésének kérdése, az alaptörvény-ellenességet önmagában nem ez eredményezi. A problémát az jelenti, hogy e szerződés tekintetében az eljáró bíróságok megkülönböztetik az elővásárlási jog a Ptk. fent idézett szakasza szerint egyforma mértékben jogosultakat: lányom esetében joghatályosnak tekintenek egy idő előtti lemondást, még [REDACTED] esetében még jóval később a szerződés megkötését követően is van lehetőség arra, hogy elővásárlási jogukkal éljenek.

A joggyakorlat alapján a tulajdonhoz, illetve a tulajdonjogról való rendelkezéshez való jog nem korlátozhatatlan, azonban a korlátozásnak meg kell felelnie az Alaptörvény I. cikkének (3) bekezdése szerinti feltételeknek. Az elővásárlási jog ilyen klasszikus

korlátozás, a megfelelést pedig a Ptk. 5:81. § biztosítja. A bíróságok feladata e körben a törvényi rendelkezés pontos, az Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása.

A Ptk. rendelkezései szerint az elővásárlási jogot gyakorló személyek jogai egyenlők, a közöttük lévő különbségtételt indokolni kell. A Tisztelt Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a megkülönböztetésnek ésszerűnek kell lennie [16/1991. (IV.20.) AB határozat]. Ehhez első sorban azt kell vizsgálni, hogy egyáltalán egy csoportba tartoznak-e az érintettek, és a közöttük való különbségtétel ésszerű és objektív körülményeken alapul-e.

Az egy csoportba tartozás kérdése tekintetében a válasz egyértelmű, hiszen mindannyian ugyanazon ingatlan tulajdonjogának várományosai. Egyértelmű a joggyakorlat a tekintetben, hogy a közös tulajdon esetén a tulajdonostársak valamiféle jogot formálhatnak arra, hogy idővel, ha arra lehetőségük van, megszerezzék a tulajdon egészét, és zavartalanul használhassák azt. Ezt a jogot az Alaptörvény XIII. cikke védi, maga a jogrendszer biztosít több féle módon lehetőséget a tulajdon jogszerű egyesítésére. E tekintetben a tulajdonostársakat, mint alapvető jog egyformán illeti meg a tulajdoni hányadokra formált eszmei váromány. Azonban jelen ügyben a bíróságok álláspontja alapján az érintettek között ezen alapvető jogának gyakorlása tekintetében különbség van, mégpedig, hogy az egyik elővásárlásra jogosult a lányom, és mint rokon álláspontjuk szerint így több információval rendelkezett az ügyletről. Ezen többletinformáció létezését objektív bizonyíték nem támasztotta alá.

A joggyakorlat alapján az elővásárlásra jogosultat írásban kell felszólítani a nyilatkozattételre, és írásban kell nyilatkozatot tennie arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával. A felszólításnak tartalmaznia kell a szerződés legfontosabb tartalmi elemeit is, amely alapján a jogosult el tudja dönteni, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. Jelen esetben ez az első alkalommal nem történt meg szabályszerűen, ezt [REDACTED] egyaránt kifogásolták. Ezt követően került sor immáron a 2019. december 29. napján megkötött szerződés megfelelő formában való közlésére, erre viszont már mindhárom elővásárlásra jogosult egyértelműen igent mondott.

Az eljáró bíróságok értelmezése szerint azonban lányom, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] már korábban 2014. december 18. napján lemondott az elővásárlási jogáról. Ez az értelmezés két ponton is hibás. Egyrészt a szerződés megkötése, pontosabban az ajánlati kötöttség beállta előtt, ami 2014. december 29. napján állt be, joghatályosan nem is tudott volna lemondani erről a jogáról, másrészt pedig a megfelelő írásbeli tájékoztatást ő is csak [REDACTED] [REDACTED] együtt kapta meg. Ezek alapján jogilag lehetősége sem lett volna lemondani erről a per tárgyává tett szerződésről. (Egy korábbi ajánlatról tudhatott volna lemondani esetlegesen, de ennek létezését a jogerős bírósági döntés tagadja) A bíróság mégis megkülönbözteti őt, és kijelenti, hogy többletinformációval rendelkezett, amely alapján még a szerződés megkötése előtt le tudott mondani joghatályosan az ajánlatról. Ez a megkülönböztetés sérti az Alaptörvényt, és túlzó mértékben korlátozza a lányom tulajdonhoz való jogát.

Ugyanis, ha a lányom nem tudott jogerősen lemondani, akkor az ő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata is él, amelynek jogkövetkezménye vagy az, hogy én választhatok az elővásárlási jogra jogosultak között, ahogyan ez meg is történt a valóságban, vagy pedig a bírósági döntéssel őt is vevővé kellett volna tenni az adásvételi szerződésben, hiszen tulajdonjogi szerzési igényét jogszerűen bejelentette. A jogerős döntés semelyik esetben sem lehet helyes, mivel az első esetben a keresetlevelet el kell utasítani, mivel a valóságban ez történt, még második esetben a hatálytalanságot és az új szerződéstő hatályát rá is ki kellett volna terjeszteni.

Összefoglalva az eljáró bíróság az elővásárlásra jogosultak között indokolatlanul és ésszerűtlenül tett különbséget. A különbségtételt sem a bizonyítékok, sem pedig jogszabály nem támasztotta alá. A hátrányos megkülönböztetés következtében mind az én, mind pedig lányom tulajdonhoz való joga, illetve a tulajdonról való szabad rendelkezés joga sérült, annak korlátozására jogellenesen, nem az Alaptörvényben, illetve a jogszabályokban megengedett módon került sor.

Mindemellett a bíróság a rendelkezésével egy olyan helyzetet teremtett, amely az eladó akaratával ellentétes. Kétségtelen, hogy önmagában az elővásárlási jog gyakorlása egy ilyen szituáció, azonban jelen ügyben pont én voltam az, aki végül is az elővásárlásra jogosultak ismételt kérésére jogszerűen lehetőséget adtam joguk gyakorlására, élve a Ptk. 81. § (3) bekezdése által biztosított választási jogommal. Ez utóbbi jog egyértelműen a tulajdonost megillető részjogosítvány. Az eljáró bíróságok ezt a rendelkezési jogomat a döntésükkel teljes mértékben kizárták, mivel a fenti diszkriminatív döntéssel lányomnak az elővásárlási jogról tett elfogadó nyilatkozatát hatálytalannal nyilvánították.

Ráadásul időközben a jogügylet, amelynek fedezetére az adásvétel létrejött volna, más módon rendeződött, így jelen körülmények között az ingatlant nem is kívánnám elidegeníteni. Azonban a Kúriai döntésre tekintettel nem tudok az érdekmúlásra hivatkozni, amelynek következtében lakóingatlanomat veszíthetem el. Az a mai napig nem bizonyított, hogy [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fizetőképese-e az elővásárlás tekintetében. Bár az eljárás folyamán volt időszak, amikor a vételár ügyvédi letétben volt, a letéti szerződés nem volt alkalmas a fizetőképesség bizonyítására, hiszen csak kétoldalú volt a jogügylet, így a felperesek az összeget bármikor ismételten magukhoz vehették volna. Ez valójában nem is felelt meg a polgári jogi letét szabályainak, ennek ellenére a bíróság elfogadta a teljesítő képesség igazolására. A bíróságok a döntéseikkel egy teljes mértékben bizonytalan szerződést hozott létre, ráadásul jogellenesen, amellyel szintén súlyosan beavatkoztak a tulajdonos rendelkezési jogába. Többek között azzal, hogy a bíróság nem várta el felperesektől, hogy helyezték bírósági letétbe az elővásárlási vételárat megsértette a Ptk. és Pp. rendelkezéseit, amelyek a tulajdonjogról való rendelkezés állami korlátozásának határait hivatottak biztosítani. A jogsértéssel a bíróságok túlterjeszkedtek a tulajdonhoz való alapvető jog Alaptörvény szerinti korlátozhatóságán.

A fentiekre tekintettel kérem a döntések megsemmisítését.

III.

Jogi képviselőm meghatalmazását **1. szám** alatt csatolom.**2. szám** alatt csatolom az ügyben született ítéleteket.

Nyilatkozom, hogy a személyes adataim nyilvánosságra hozatalához nem járulok hozzá.

Jelen kérelmemet elektronikus és postai úton egyaránt benyújtottam, amennyiben mindkét beadást a Tisztelt Alkotmánybíróság jogszerűnek fogadja el, kérem a kérelmeim egyesítését.

Budapest, 2019. július 22.

Tisztelettel:

[Redacted signature]

panaszos