

Alkotmánybíróság

1015 Budapest

Donáti u. 35-45

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/1864-2/2017
Érkezett:	2017 NOV. 10. <i>székely</i>
Példány:	1 Kezelőiroda:
Melléklet:	<i>10</i> db <i>H</i>

Ügyszám: IV/1864-1/2017

Tisztelt Alkotmánybíróság!

A 2017. október 5-én megküldött felhívásuknak megfelelően alkotmányjogi panaszomat az alábbiak szerint kiegészítem, illetve továbbra is kérem, hogy az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. §-a szerint állapítsa meg, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság 33.P.93.778/2016/8., valamint a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.632.246/2017/4. sz. ítéletei alaptörvény-ellenesek, és azokat semmisítse meg. Álláspontom szerint e döntések az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt jogomat (tisztességes eljáráshoz való jog) sértették. Kérelmemet az alábbiakkal támasztom alá.

1. Az Alkotmánybíróság szerint a *tisztességes eljárás követelménye* olyan minőség, melyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni [6/1998. (III. 11.) AB határozat]. A tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás legalitásán. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy *mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését.* Az Alaptörvény hatályba lépését követően az Alkotmánybíróság a 8/2015. (IV. 17.) AB határozatban erősítette meg, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog „olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.” Álláspontom szerint a jogállamiság és az abból fakadó tisztességes eljárás követelményének nem csak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

Valamely bírói eljárás tisztességességének szükséges, de nem elégséges feltétele, hogy a vonatkozó jogszabályokat betartják. Az eljárás tisztességessége ezen túlmenően megköveteli, hogy az érintettek szempontjait figyelembe véve, az eset körülményeihez igazítva alkalmazzák a jogot. Ez az alapjog tehát végső soron az emberi méltósághoz való jogot

juttatja érvényre az által, hogy a bírósági eljárásban részt vevő személy ne tárgya, hanem alanya legyen az eljárásnak.

2. A vitatott bírói döntésekben sem az alperesek, sem a bíróság nem vitatta, hogy az elővásárlási joggal élni kívántam, és arról határidőben nyilatkoztam. Az *alperes eladó kérésére* ügyvédem által készített szerződéstervezet és az eredeti közötti egyetlen különbség a vételár megfizetésének határideje volt: szemben az eredeti vevő azonnali teljesítésével az ügyvédem által küldött szerződéstervezet 60 napos fizetési határidőt biztosított. Ugyanakkor az eladó nekem nem jelezte, hogy ilyen feltételekkel az ajánlatot nem fogadja el, és így lehetőségem sem volt arra, hogy ezt követően az eredeti feltételeknek megfelelően azonnal teljesítsek. Alkotmányjogilag nem értékelendő, de említést érdemel az is, hogy az eladó és a vevő között vélhetően egyeztetések előzték meg a szerződés megkötését, így a vevőnek valószínűleg jóval több ideje volt felkészülni a vételár kifizetésére, mint nekem.

3. A kérdés alkotmányossági vetülete álláspontom szerint a következő. Az elővásárlási jog kapcsán az Alkotmánybíróság rögzítette, hogy „[A]z államnak nincs kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse” [a gyakorlatot legutóbb összegezte: 3214/2015. (XI. 10.) AB végzés]. Az elővásárlási jog tehát nem alkotmányos alapjog; sem a szerződésen, sem a törvényen alapuló elővásárlásijog-jogosultnak nincs Alaptörvényre visszavezethető joga arra, hogy ezt a jogát érvényesítse.

Ugyanakkor az Alkotmánybíróság azt is leszögezte, hogy az elővásárlási jognak alkotmányos relevanciája van mind az eladó, mind a vevő, mind az elővásárlási jog jogosultja szempontjából [3244/2017. (X. 10.) AB határozat]. Az eladó oldaláról ez a szerződési szabadság korlátjaként jelenik meg: ha a tulajdonos el akarja adni a tulajdon tárgyát, akkor nem annak a személynek ruházhatja át a jogot, akivel egyébként megegyezne, hanem – a kapott ajánlattal azonos feltételekkel – az elővásárlásra jogosultnak. Az elővásárlásra jogosult tehát csak a vevő vételi szándékát képes megghiúsítani, és az adásvétel tárgyát azonos feltételekkel a maga számára megszerezni [17/2015. (VI. 5.) AB határozat].

Álláspontom szerint az elővásárlás törvényen alapuló joga és a tisztességes eljáráshoz való alkotmányos alapjog azon a ponton kapcsolódik, hogy jogvita esetén a bíróságnak nem mechanikusan kell vizsgálnia a szerződési feltételek „azonosságát”, hanem az eset valamennyi körülményének figyelembevételével, azok gondos mérlegelésével. Ha ugyanis csak az egyik fél szempontjai jelennek meg, az eljárás nem tisztességes.

Jelen esetben a bíróság egyáltalán nem mérlegelte, hogy elővásárlási jog jogosultjaként vételi szándékomat azonnal jeleztem az eladónak, és vállaltam a vevő által fizetendő összeg teljes megfizetését is. Jelen esetben az eladó és az elővásárlási jog jogosultja közti konfliktus nem a vételi ajánlat elfogadásában volt, hanem a kettejük között *az elővásárlási jog jogosultjának szándéka szerinti jogviszony megkötésének módjában*. Amennyiben ilyen esetben az elővásárlási jog jogosultjának semmilyen felkészülési idő nem áll rendelkezésre, az az elővásárlási jog kiüresedését jelenti. Ezt a körülményt a bírósági döntések egyáltalán nem vették figyelembe, hanem – a 2/2009. PK véleményre alapozva – csak a szerződési feltételek azonosságára hivatkoztak.

Mindez egy sarkított gyakorlati példával illusztrálva: ha az eladó olyan szerződési ajánlatot kap, amely szerint a vevő már aznap kifizeti egy ingatlan teljes (akár több tízmilliós) vételárát, de az elővásárlási jog jogosultja ezt csak másnap tudja teljesíteni (mivel ez feltétlenül banki tranzakciót igényel), akkor az a bírói gyakorlat, amely szerint az elővásárlási jog jogosultja nem teljesít „azonos feltételeket” csak formálisan állja meg a helyét. Tartalmilag az eladót nem feltétlenül éri jelentős érdeksérelem egynapos késedelem miatt, viszont az elővásárlási jogot kiüresíti: az aznapi teljesítés a lakosság döntő része számára nem lehetséges. Álláspontom szerint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezésének az alkotmányos – Alaptörvény XXVIII. cikkével egyező – értelmezése azt követeli meg, hogy a konkrét eset körülményeinek figyelembevételével döntsék el, hogy az elővásárlási jog jogosultja tartalmilag azonos feltételeket biztosít-e, és e mérlegelés során mind az eladó, mind a vevő, mind az elővásárlási jog jogosultjának szempontjai jelenjenek meg.

E körülményeket az általam támadott bírósági döntések egyáltalán nem vizsgálták, így sértették a tisztességes eljáráshoz való jogot. Erre tekintettel kérem a vitatott döntések megsemmisítését.

Budapest, 2017. november 10.

