

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		SZENTENDREI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/ 0 0 7 8 3 - 0 / 2020	Érk.	2020 -03- 27
Alkotmánybíróság	Donáti u. 35-45.	Érk. módja: postán / <u>gyűjtőládába</u> /	
1015 Budapest,		személyesen / faxon / e-mailen	
a Szentendrei Járásbíróság útján	Érkezett: 2020 MÁJ 04.	Példány: 2	Melléklet: 1
2000 Szentendre, Dózsa György út 85.	Kezelőiroda:	Aláírás:	
Tárgy: Alkotmányjogi panasz	3	Ügyszám: 3 P. 20112/19.	

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírt [redacted] mint
indítvány [redacted] Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a
továbbiakban: Abtv.) 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Szentendrei Járásbíróság, mint elsőfokú bíróság 3.P. 20.112/2014/63. számú ítéletének, a Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság 4.Pf.20.184/2017/5 számú ítéletének, valamint a Kúria, mint felülvizsgáló bíróság Pfv.III.22.513/2017/8. számú ítéletének Alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően semmisítse meg azokat az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdés és a 24. cikk (3) bekezdés b) pont rendelkezései alapján, mivel azok sértik az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés, a XIII. cikk (1) bekezdés, a XXVIII. cikk (7) bekezdés, valamint az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseiben foglaltakat.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a fenti kérelem alapján a megsemmisítésről hozott érdemi határozatával együtt bírálja el a jelen indítványt az Abtv. 43. § (3) bekezdése alapján, döntsön a megsemmisítés után megismétlendő eljárásban követendő irányvonalról és a szükségszerűen felmerülő kérdésekben az Abtv. 65. § és az Ügyrend 57. § (1) és a 64. § (2) bekezdéseiben foglaltak szerint, így az indítványozó Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésére alapított, az indítványozó kereseti kérelmében megfogalmazott kártérítési igénye, a teljes építmény elbontásáról szóló megállapodás megsértése, a tévedés, illetve megtévesztésre alapított, a vételár csökkentésből származó vagyoni értékű igénye, az alperes jogalap nélküli gazdagodása és a kifizetett perköltségek tárgyában is.

Az Alkotmánybíróság hatáskörét az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Abtv. 27. §-ában és a 29. §-ában foglaltak állapítják meg.

Az indítványozó jogosultságát az Alaptörvény I. cikk (3), a XIII. cikk (1), a XXVIII. cikk (7) bekezdéseiben, valamint az Alaptörvény 28. cikkében és az Abtv. 27. §-ában foglaltakra alapítom, mivel a kérelemben nevesített bírósági eljárások során felperesként jártam el.

Kérelmem indoklásaként az alábbiakat adom elő:

I.

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

1.1. Az alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntések megjelölése, száma:

- a Szentendrei Járásbíróság 3.P. 20.112/2014/63. számú ítélete,
- a Budapest Környéki Törvényszék 4.Pf.20.184/2017/5. számú ítélete,
- a Kúria Pfv.III.22.513/2017/8. számú ítélete.

1.2. Pertörténet és a tényállás rövid ismertetése

1.2.1. Előzmények, szerződéskötés

A bírósági gyakorlatban és jogirodalomban is széles körben elfogadott elv, hogy: *"Akár üres telek beépítése történt, akár már beépített telken végeztek további építkezést, tulajdon keletkezésére csak befejezett olyan épület ad alapot, amely rendeltetésszerű használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas."* Építési engedélyhez kötött épület esetén az építési-, illetve fennmaradási engedély vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon.

Indítványozó anyagi források hiánya miatt az építmény fennmaradási engedély elnyerése érdekében a telekingatlant eladásra meghirdette, olyan befektetőt, illetve új tulajdonost keresett, aki a szerkezetkész épületre fennmaradási engedély kérése és elnyerése után az építkezést befejezi. A gazdasági világválság idején ilyen befektetőt, illetve új tulajdonost az indítványozó nem talált.

2010. év szeptemberében a hirdetésre egy érdeklődő jelentkezett, a perbeni alperes, aki kijelentette a helyszíni bejáráson, hogy csak a telekingatlanra van szüksége családi házának felépítésére, a könnyűszerkezetes, favázás felépítményre és a vasbeton-szerkezetű alépítményre nem tart igényt. Az indítványozó által tervezett és épített építmény építési engedélyének hatályát 2009. évben elvesztette, fennmaradási engedélyt pedig indítványozó nem kérelmezett., és ennek alapján felek az építmény fennmaradási engedély hiánya, az érdeklődő fenti nyilatkozatai alapján az építmény elbontásáról szóban döntöttek. Az érdeklődő az ingatlant többször is megtekintette, indítványozó pedig teljeskörűen tájékoztatta őt, hogy a hatályos jogszabályok, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48/A. § (2) bekezdés b) pontja szerint: *"Amennyiben az építető - az ügyben az indítványozó -fennmaradási engedély iránti kérelmét nem nyújtja be, illetőleg az azzal kapcsolatos követelménynek nem tesz eleget vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építési törvény szerint az építményt el kell bontani, az építési területet az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani."*

Az Étv. hivatkozott jogszabálya alapján felek a szerződéskötés előtt szóban megállapodtak abban, hogy az Étv. jogszabálya által elrendelt kötelező bontás során indítványozó, mint az építmény tervezője és építője, szakszerűen elbontja a favázás felépítményt, a vevő, a perbeni alperes pedig a vasbeton alépítményt bontja el, melynek munkadíjaként a vevő három millió forintot kért és kapott előre a beépítetlen ingatlan vételárának csökkentésével.

Indítványozó az építésügyi hatósági eljárás egyszerűsítése és a velejáró pénzügyi szankció csökkentése érdekében állapodott meg a vevőjelölttel, a későbbi alperessel, a teljes építmény elbontásáról, melyet a felek akaratától függetlenül az Étv. kógens jogszabály ír elő, amelyben foglaltak a Polgári Törvénykönyvről szóló

1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 205. § (2) bekezdése szerint: "*Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.*"

Alperes a szerződéskötést követően a kötelező bontással kapcsolatos szóbeli megállapodást megszegte, az indítványozó által épített felépítményt szakszerűtlenül elbontotta, a kinyert építési anyagokat értékesítette, az alépítményt a szóbeli megállapodás és a vételár csökkentés ellenére nem bontotta el, hanem családi háza építéséhez felhasználta. A vevő, a perbeni alperes, sem a favázis felépítmény bontásáról, sem az alépítmény felhasználásáról indítványozót nem értesítette, ezzel megsértette a régi Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésében foglalt együttműködési és tájkoztatási kötelezettségéről szóló klauzula rendelkezéseit is.

1.2.2. Pertörténet, tényállítás az elsőfokú bírósági eljárásban, ítélet

A jelen per tárgyának építését az indítványozó a saját ingatlanán, a saját anyagi eszközeivel és saját munkájával valósította meg 2005. és 2009. évek között, a tulajdonjoga, "*....a jogosultságának tárgya kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik.*"

Indítványozó 2013. december 1. napján szembesült azzal, hogy az általa épített favázis felépítmény az ingatlanról eltűnt, az épületet a vevő, a perbeni alperes szerződésszegő módon, szakszerűtlenül elbontotta, a helyszínről elszállította, és a kinyert építési anyagot pedig a perbeli nyilatkozatai alapján értékesítette.

Indítványozó 2014. január 29. napján F/2. számon mellékelt kereseti kérelmet terjesztett elő a Szentendrei Járásbíróságon, melyben az indítványozó felperes az építési- és fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény eltüntetése kapcsán kárának megtérítését kérte, keresetében hivatkozott egy minősített eseti ügyben hozott alkotórész kapcsolatra vonatkozó bírósági állásfoglalásra. A törvény szerint a károkozások jogszabály által meghatározott esetkörökben kártalanítás jár, a kérdés megítéléséhez a bírósárok "szakjogi" érvelését is vizsgálni kell. Kártérítési igénye az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésén alapul.

Felek az F/1. számon mellékelt ingatlan adásvételi szerződést 2010. október 25. napján írták alá. A szerződés tárgyaként felek a 3594 m² alapterületű földterületet és a 2001. évben kiadott bontási engedéllyel rendelkező téglá építményt nevesítették. A per tárgyának elbontásáról felek az Étv. jogszabálya alapján döntöttek, emiatt ingóságként nem került az ingatlan adásvételi szerződésbe. A Kúria XXV. számú Polgári Elvi Döntése az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről rendelkezik, amely előírja, hogy "*....a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik.*" Az akaratnyilvánítás a felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződésből csak a telekingatlanra és a régi tégláépületre tűnik ki, az adásvételi szerződés tárgyát felek közös akaratlan nem terjesztették ki a per tárgyát képező építményre a régi Ptk. 205. § (1) bekezdés szerint tett jognyilatkozatok alapján, annak a szóbeli megállapodás szerinti elbontása miatt.

Az elsőfokú bíróság állásfoglalása szerint a jogvita arról szólt, hogy az alperes által elbontott építmény alkotórésze-e a telekingatlannak, vagy nem. Ennek hangsúlyos kifejezése az elsőfokú bírósági ítélet indoklása is (7. old. 2. bek.) tartalmazza: "*A bíróság álláspontja szerint az építmény jogi jellegén nem változtat az, hogy az építési engedély már lejárt és használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik, ez ugyanis abból adódott, hogy a munkák félbenmaradtak, az engedély ideje lejárt, a*

szerkezetkész állapotra pedig használatbavételi engedélyt nem kaphatott a felperes."

Ezen állásfoglalás egyrészt azt bizonyítja, hogy az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmét a törvény által előírt alapossággal nem vizsgálta, hiszen a vitatott építmény jogi jellegét alapvetően befolyásolta az a tény, hogy az építési engedély már lejárt és fennmaradási engedéllyel pedig nem rendelkezett. Másrészt a jelen indítvány 1.2.1. pontja szerinti jogi érvelés alapján megállapítható, hogy alperesnek a földolog (telekingatlan) gazdasági célját a könnyűszerkezetes épület nélkül határozta meg, amelyet a szerződéskötés előtt a vevőjelölt nyilatkozatai, illetve felek szóbeli megállapodása is egyértelművé tettek.

Az előzmények és a fenti jogi érvelés alapján megállapítható, hogy alperesnek a földolog (telekingatlan) gazdasági célját saját családi háza megépítésében a könnyűszerkezetes épület nélkül határozta meg. A földolog gazdaság célja egyúttal kizárja annak lehetőségét, hogy az alperes által nem kívánt, és egyébként kógens jogszabály szerint is bontásra ítélt építmény a földolognak, a tulajdonát képező telekingatlannak az alkotórésze legyen.

A vitatott építmény jogi jellegét a legitim jogalkotói akarat és a hivatkozott Étv. kógens jogszabálya írja elő, amely egybeesik az alperes telekingatlannal való gazdasági céljával, a jogalkotói célkítúzással és a közérdek teljesülésével is. A polgári jog szerint a tulajdon keletkezésére csak befejezett olyan épület ad alapot, amely rendeltetésszerű, tartós használatra, műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas. A vitatott építményre ezen feltételek, illetve követelmények nem álltak a bíróságok rendelkezésére. Építési engedélyhez kötött épület esetén az építési, illetve fennmaradási vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon.

Indítványozó már a kereseti kérelmében kitért az alkotórészi kapcsolat minősítésére: *".....a szerződés tárgyát képező dolgokon szerez tulajdonjogot, azonban megállapodás hiányában az ingatlan alkotórészeinek, tartozékainak nem minősülő dolgokon nem.* (ld. P. törv. I. 20959/1986. sz. eseti döntés)".

A perben az elsőfokú bíróság felperesi indítványra szakértőt rendelt ki. A szakértői eljárásban 2015. augusztus 18. napján helyszíni szemlére került sor. Indítványozó csak akkor szembesült azzal, hogy alperes az alépítményt a szóbeli megállapodás és a vételár három millió forinttal való csökkentése ellenére nem bontotta el, hanem saját családi házához használta fel. Indítványozó ennek megfelelően a kereseti kérelmét jogalap nélküli gazdagodás és megtévesztés címén módosította. A bírósági eljárásban kirendelt szakértő a helyszíni szemlén a könnyűszerkezetes épületből semmit sem látott, és ennek megfelelően nyilatkozott a szakvéleményében is, valamint személyes meghallgatásakor is: *"...az általam összeállított szakértői szakvélemény csak hipotézis,..."*

Az elsőfokú bíróság 2016. szeptember 30. napján meghozta döntését, a bíróság a felperes keresetét elutasította azzal, hogy a perbeli jogvita lényegét nem a kereset alapján, hanem az alperes állásfoglalása szerint abban látta, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés kitejed-e az ingatlanon már nem található könnyűszerkezetes építményre, annak sorsa osztotta-e a föld sorsát, a tulajdonjog átruházásában a felek megállapodak-e.

Az ítélet indoklásában (6. old. 2. és 3. bekezdések) az elsőfokú bíróság hivatkozott a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglaltakra a következők szerint: "A

könnyűszerkezetes építmény jogi sorsával kapcsolatosan a bíróság osztotta az alperes álláspontját, mely szerint a per tárgyát képező építmény - függetlenül attól, hogy könnyűszerkezetes - nem minősül ingónak, hanem olyan felépítmény, amely osztja az ingatlan sorsát, ily módon a felek adásvételi szerződése erre az építményre is kiterjedt. A bíróság szerint az építmény felépítményi jellegét igazolja az is, hogy építési engedély köteles volt. Erre mind korábban, mind a 2005-ben az építési engedély módosítása kapcsán kért és kapott a felperes építési engedélyt. A felperes előadása szerint is használatbavételi engedélyt kapott volna a felépítmény, amennyiben elkészül."

"A bíróság állásfoglalás szerint a szakértői vélemény is azt támasztotta alá, hogy a könnyűszerkezetes építmény nem ingó, fegyellemmel arra, hogy állagsérelem nélkül még szakszerű bontás esetén sem lett volna teljes egészében az ingatlanról eltávolítható. Ugyan nem kizárt, de kicsi az esélye, hogy változtatás nélkül ugyanilyen paraméterű felépítmény építésénél felhasználható."

Indítványozó állásfoglalása és a törvényi környezet szerint a per tárgya azért ingóság, mert fennmaradási engedéllyel nem rendelkezett, az ingatlan-nyilvántartásba a szükséges használatbavételi feltételek hiánya miatt bejegyzésre nem kerülhetett, tehát ingatlannak nem minősíthető. A bíróságok is elismerték, hogy sem jogilag, sem műszakilag az épület nem készült el, illetve nem készülhetett el, mivel fennmaradási engedéllyel sem rendelkezett, amelynek következményeként az építményt el kell bontani a jogalkotó akarata, az Étv. jogszabálya és a közérdek érvényesülése alapján. A felek között létrejött adásvételi szerződés 5. pontja szerint: "Eladó hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vevő tulajdonjogát vétel jogcímén, 1/1 arányban a Földhivatal bejegyezze." Tényszerűen megállapítható, hogy a telekingatlan bejegyzésre került a Szentendrei Földhivatalnál, a könnyűszerkezetes épület bejegyzésére viszont nem kerülhetett sor éppen a szükséges feltételek hiánya miatt, ez viszont az elsőfokú bíróság fentiek szerinti állásfoglalásának relevanciáját cáfolja.

A 6. oldal 5. bekezdése szerint: "A bíróság a szakértői vélemény alapján a tényállásban is rögzítetten azt állapította meg, hogy a per tárgyát képező könnyűszerkezetes építmény esetén a szerkezetek, anyagok fizikai romlása, funkcionális avulása megállapítható, az eltelt időre, időjárási körülményekre tekintettel...", annak ellenére, hogy a kirendelt szakértő a személyes meghallgatásakor a következőket nyilatkozta: "Én azt nyilatkozom, hogy tekintettel arra, hogy semmilyen szerkezeti elem már nem állt rendelkezésre a szakvélemény elkészítésekor, amit esetleg laborvizsgálati módszerekkel lehetett volna vizsgálni, a szakértői vélemény mind csak hipotézis.", valamint "...minden erre irányuló további kérdés teljességgel felesleges."

Az elsőfokú bírósági ítélet indoklása is (7.old. 2. bek.) tartalmazza: "A bíróság álláspontja szerint az építmény jogi jellegén nem változtat az, hogy az építési engedély már lejárt és használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik, ez ugyanis abból adódott, hogy a munkák félbenmaradtak, az engedély ideje lejárt, a szerkezetkész állapotra pedig használatbavételi engedélyt nem kaphatott a felperes." Az elsőfokú bíróság jelen ügyben előterjesztett kereseti kérelem folytán a kártérítési igény vizsgálatát anélkül végezte el, hogy a vizsgálat a kártérítés okát és a alkotórészi kapcsolat szakjogági, illetve az Alkotmánybíróság kapcsolódó [709/B/2007. AB határozat] határozatban foglalt feltételek megfelelőségét érintette volna. Az indítványozó

tulajdonjogának korlátozásának nincs alkotmányosan elfogadható indoka, a bírósági intézkedések nem voltak képesek a legitim jogalkotói célt megnevezni, azonosítani, majd minősíteni az Alaptörvény 28. cikkében foglalt rendelkezések megsértése miatt. Az elsőfokú bíróság döntéseinek indoklása egyértelműen bizonyítja hogy az elsőfokú eljárásban a bíróság az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseit nem vette figyelembe, a jogszabályok szövegének értelmezésére nem a jogalkotó céljával és nem az Alaptörvénnyel összhangban, nem a társadalmi felelősségnek és nem a közérdek érvényesülésének megfelelően került sor.

1.2.3. Pertörténet, a másodfokú bíróság ítélete

Indítványozó fellebbezési kérelmét az elsőfokú ítéletben foglaltak cáfolatának jogi, műszaki és gazdasági érvelései determinálták, az eredeti jogorvoslati kérdés, a jelen per legitim jogalkotói céljának bemutatására és annak érveléseire nem nyílt megfelelő lehetőség az elsőfokú eljárásban a komplex vizsgálat elmaradása, valamint a szóbeli megállapodásról szóló valótlan alperesi állítás miatt. A másodfokú bíróság is elismerte, hogy alperes nem tartott igényt az építményre, de annak jogkövetkezményeire, a fennmaradási engedély hiányára alapozott, a jogszabály szerinti kötelező bontás ténszerűségére már nem tért ki. A felperesi fellebbezési kérelem tartalmát alapvetően és szükségszerűen az elsőfokú ítélet indoklásában foglaltak cáfolatai, azokkal kapcsolatos érvelései jelentették, amelyek főként részletkérdésekben jelentek meg, így a kényszerbontásra ítélt épület, mint ingóság, az alperes jogalap nélküli gazdagodása, az alkotórész megállapításának dilemmái határozták meg.

A másodfokú bíróság ítélete az elsőfokú ítéletet helyben hagyta mindazon téves és önkényes állításokkal együtt, amelyekről az elsőfokú eljárás leírásában már szó esett. Az ítélet indoklásában (1. old. 6. bek.) felsorolásra kerültek a felek nyilatkozatai, valamint ismételten az a hibás megállapítás, amely szerint a szerződéses vételár tartalmazta a bontásra ítélt építmény árát is. Felek a szerződésben egyértelműen rögzítették a szerződés tárgyát (telekingatlan és egy régi téglapítmény). A XXV. Polgári Elvi Döntés alapján a szerződéses vételár nem foglalhatta magában a vitatott felépítmény és alépítmény árát, hiszen egyrészt a szerződés tárgyai nevesítve felsorolásra kerültek, másrészt felek megállapodtak a per tárgyának az Étv. kógens jogszabálya alapján történő kötelező elbontásáról, sőt indítványozó az alépítmény elbontására vonatkozó alperesi ajánlatra a telekingatlan vételárát három millió forinttal csökkentette.

Ugyancsak téves bírósági állítás került az ítélet indoklásába (2. old. 1. bek.) arról, hogy peres felek között a könnyűszerkezetes felépítményről egyáltalán nem esett szó, amelyet az ingatlanközvetítő cég munkatársai is cáfoltak. Felek között csak a jogszerűtlenné vált, fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményről, illetve annak a jogalkotói akaratnak megfelelő elbontásáról volt szó, de mivel a szerződéskötés előtt alperes határozottan kijelentette, hogy sem az alépítményre, sem a felépítményre vevőként nem tart igényt, így indítványozónak az volt a jogszabály szerinti kötelezettsége, és egyben a felelőssége is, hogy az építmény kényszerbontásáról intézkedjen, azt megszervezze. Indítványozó, mint az építmény tervezője és építője vállalta, hogy a vevő, a perbeni alperes által megjelölt időben szakszerűen szétszereli a favázis szerkezetet és elszállítja az ingatlanról, az alperes

pedig vállalta, hogy az alépítményt elbontja és az építési területet helyre állítja a kógens jogszabályban megfogalmazottak szerint. Alperes részéről értesítés a bontás megkezdésére vonatkozóan indítványozóhoz nem érkezett, annak jogellenes bontását alperes maga végezte el, és ezzel jelentős anyagi kárt okozott indítványozónak, hiszen a 340 m² alapterületű szerkezet újrahasznosítására indítványozó számított az ingatlan eladásakor. A vevő, a perbeni alperes az indítványozó által épített építmény elbontásáról nem tájékoztatta az eredeti tulajdonost, a köttük fennálló jogviszony keretei között alperes felelősséggel tartozik.

A fellebbezési eljárásban a szakértői véleménnyel kapcsolatosan (2. old. 4. bek.) a kirendelt szakértő egy tényszerű megállapítását tartalmaz: *".....mind csak hipotézis."*, valamint *"...minden erre irányuló további kérdés teljességgel felesleges."*

Az építmény sem jogilag, sem műszakilag, sem használhatóság szempontjából nem volt kész, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerülhetett. A másodfokú bírósági állásfoglalás szerint az építmény minősítése ugyancsak nem ingó, amelyre állásfoglalása szerint kiterjed az alperes telekingatlanra szerzett tulajdonjoga annak ellenére, hogy fennmaradási engedély nem volt elnyerhető, és emiatt a jogalkotói akarat az építményre kényszerbontást rendel el. Alperes, ugyan jogellenesen és jogosultság nélkül ténylegesen is elbontotta a felépítményt, ami azt bizonyította, hogy az alperes a telekingatlan gazdasági célját nem a favázás építmény megtartásával kívánta elérni, a bontás tényszerűsége pedig ismételten felveti a rendesbíróságok által felhívott, illetve jóváhagyott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés jelen ügyben való alkalmatlanságát, illetve alkalmazhatóságának tilalmát. Az alperesi nyilatkozatok és a józan ész alapján nyilvánvalóan kollízió áll fenn a bírósági állásfoglalások és a jogalkotó célkitűzése között, egyszerre nem lehet "tartós egyesítésről" beszélni, miközben alperes maga, a saját gazdasági céljainak megvalósítása céljából megszüntette a felépítményt és ezzel a "tartós egyesítő kapcsolatot" a telekingatlan és a könnyűszerkezetes épület között.

A másodfokú bíróság ítéletének indoklásában (8. old. 2. bek.) rögzítette, hogy a fellebbezés nem alapos, kijelentette, hogy *"Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból megalapozott jogi következtetéseket vont le, amelyekkel a másodfokú bíróság teljes mértékben egyetért."* A másodfokú bíróság ítéletének indoklásában (8. old. 7. bek.) rögzíti: *"A felperes az elsőfokú eljárásban nem tudta bizonyítani, hogy a könnyűszerkezetes épület tekintetében a peres felek között külön megállapodás jött volna létre."* Az indítványozó az első- és másodfokú tárgyalások során arra hivatkozott, hogy a szerződéskötés előtti alperesi nyilatkozatok, amelyek szerint alperes nem tartott igényt a per tárgyát képező favázás felépítményre és a vasbeton alépítményre, készítették feleket arra, hogy csak a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményről tárgyaljanak a kötelmi jogviszony megkötése előtt, hiszen a felelősség indítványozó felperest, mint építőt, és mint építtetőt terhelte. A megállapodás nélkül indítványozónak nem volt joga aláírni azt az ingatlan adásvételi szerződést, amelyben szerepel: *"Eladó az ingatlan mindennemű per, teher és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal."* A szerződést alperes is aláírta, így a szerződés tárgyát, valamint a jogalkotó akarat szerinti kötelező bontás feltételeit az alperes is elfogadta annak ellenére, hogy az elsőfokú tárgyaláson letagadta a szóbeli megállapodás létrejöttét.

A másodfokú bíróság ítéletének indoklásában (8. old. 8. bek.) rögzíti: *"Az*

alperesi nyilatkozat, mely szerint az alperes részére a könnyűszerkezetes épület nem bír értékkel, az alperes nem kívánt érte fizetni, nem jelenti azt, hogy a könnyűszerkezetes épület tulajdonjogát - figyelemmel annak alkotórészi jellegére - ne szerezte volna meg az alperes." Az alperes a szerződéskötés előtti nyilatkozatai indítványozó számára egyértelműen azt jelentették, hogy alperes gazdasági céljában nem szerepel sem a felépítmény, sem az alépítmény, így azokat el kell bontani a fennmaradási engedély hiánya miatt. Alperes a perben letagadta a törvény szerinti kényszerbontásról szóló szóbeli megállapodás létrejöttét, de ennek tulajdonképpen nincs is jelentősége, hiszen amennyiben alperes ezt letagadja, ettől függetlenül a jogalkotó érvényesíti akaratát, elrendeli azt a kényszerbontást, amely egyúttal az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabály jelen ügyben való alkalmazhatóságát tiltja, azaz a felhívott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés alkalmatlanságát eredményezi, illetve jelenti. Az indítványozó nem írta volna alá az adásvételi szerződést a szóbeli megállapodás nélkül, hiszen a fennmaradási engedély hiánya egyrészt jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon, másrészt kógens jogszabály rendelkezik az alépítmény és a felépítmény sorsáról, melynek végrehajtása, kapcsolódó felelőssége az indítványozót terheli a mai napig.

A másodfokú bíróság az ítélet indoklásában (8. old. utolsó bek. és a 9. old. 1. bek.) rögzítette, hogy: *"Tekintettel arra, hogy az alperes a könnyűszerkezetes épület tulajdonjogát mint az ingatlan alkotórészét megszerezte, ezért nem lehet alapos a felperesnek az alperesi tulajdonszerzés hiányára alapított kártérítési igénye, sem pedig a jogalap nélküli gazdagodás iránti igénye. Továbbá feltűnően jelentős aránytalanságról sem lehet szó, ahogy az elsőfokú bíróság ítélete sem minősül az adásvételi szerződés utólagos módosításának, kiegészítésének."*

A másodfokú bíróság ítéletének indoklásában: *"Rögzítette, hogy az épület sem jogilag, sem fizikailag nem volt befejezve, de ez nem változtat az alkotórész jellegén, mert ingó dolognak sem minősül."* Ezen bírói állásfoglalás ellentmond a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben rögzített állásfoglalásnak is.

Abban az esetben, amikor az alkotórésznek minősített építmény nem rendelkezik fennmaradási engedéllyel, tehát "tartós egyesítő kacsolattal" sem, az alkotórész minősítése ellehetetlenül, azaz megszűnik és a jogalkotói akarat és a közérdek érvényesítése miatt az építményt el kell bontani. A jelen ügyben alkotórészi minősítés soha nem állt fenn, hiszen a szerződéskötés előtt már kiderült, hogy indítványozó nem tudja a továbbépítést finanszírozni, 2010 szeptemberben pedig a vevő jelentette ki, hogy az építményt sem továbbépíteni, sem az indítványzóval együtt a fennmaradási engedélyt megszerezni nem kívánja, tehát a jogalkotó dönt ebben a kérdésben is az Étv. kógens jogszabályában foglaltak szerint.

A másodfokú bíróság ítéletében foglaltak is egyértelműen bizonyítják, hogy a legitim jogalkotói célkitűzés azonosítására, az alkalmatlannak bizonyuló tényállás miatt nem került sor, a jogszabályok szövegének értelmezésére sem a jogalkotói céllal, sem az Alaptörvénnyel összhangban, sem a társadalmi felelősségnek, a közérdek érvényesülésének megfelelően nem került sor a jogalkalmazás során, amellyel a rendesbíróságok az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseit sértették meg.

1.2.4. Pertörténet, a felülvizsgálati eljárás, a felülvizsgálati ítélet

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálat alapjául szolgáló, a másodfokú bíróságtól átvett tényállásában hibásan került rögzítésre, hogy az ingatlan meghirdetett vételárában szerepelt a 340 m² alapterületű, fennmaradási engedéllyel nem rendelkező felépítmény és a 220 m² alapterületű alépítmény is.

A könnyűszerkezetes épület és annak alépítménye opcióként szerepelt a hirdetésben. Az erről szóló nyilatkozataikban az ingatlanközvetítő cég képviselői is ezt erősítették meg. A döntő érvet viszont az Étv. kógens jogszabály szolgáltatja, amelynek alapján a felek között szóbeli megállapodás is létrejött a vitatott építmény lebontásáról, így a lebontandó építmények ára/értéke az ingatlan vételárában nem szerepelhettek, mivel a szerződés tárgyai nevesítésre kerültek.

A Kúria ítéletének [2] bekezdésben foglaltak ellenére a szerződő felek az Étv. kógens jogszabály alapján szóban megállapodtak a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező felépítmény és a vasbeton szerkezetű alépítmény elbontásáról, és a felépítmény szétszerelt állapotban való elszállításáról. Indítványozó tájékoztatási kötelezettségének tett eleget azzal, hogy a szerződéskötés előtt tájékoztatta alperest az indítványozó kényszerbontással kapcsolatos kötelezettségeiről, felelősségéről. A régi Ptk. 205. (2) bekezdése szerint feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyet a hivatkozott Étv. kógens jogszabály rendez. Az adásvételi szerződés részévé vált a jogszerűtlen építmény kötelező elbontásáról szóló követelmény azzal a kitételrel, hogy a felépítményt a tervező és építő indítványozó, az alépítményt pedig a vevő bontja el. Az alperes bírói kérdésre elismerte, hogy a szerződéskötés előtt arról nyilatkozott, hogy nem tart igényt sem a favázás építményre, sem az alépítményre, de a szóbeli megállapodás tényét az elsőfokú eljárásban letagadta.

A Kúria az elsőfokú és a másodfokú ítéletben foglaltaknak megfelelően a [6] bekezdésben rögzítette, hogy: *"A bíróság álláspontja szerint a felperesnek lett volna lehetősége arra, hogy a szerződés megkötését megelőzően elbontsa és elszállítsa az ingatlanról..."* Indítványozó egyrészt ezen megállapításnak azért nem tett eleget, mivel abban bízott, hogy olyan befektető, illetve érdeklődő jelentkezik, aki a jogszerűtlenné vált építmény fennmaradási engedélyét kérelem előterjesztésével elnyeri, a szerkezetkész építmény építését pedig befejezi. A Kúria fenti állásfoglalása azt bizonyítja, hogy indítványozó tulajdonjoga: *"....a jogosultságának tárgya kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik."* az ingatlan adásvételi szerződés megkötése előtt. Ezen megállapítás és a magyar Alkotmánybíróság és a Ember Jogi Európai Bíróság (a továbbiakban: EJEB) gyakorlata alapján a bírósági döntések alaptörvény-ellenessége vizsgálat alá vonható a **749/B/ 2003. AB határozatban**, a **3021/2014. (II. 11.) AB végzésben** (Indoklás [13]) és a **498/D/2000. AB határozatban** foglaltak alapján, a jelen indítvány 2.5.5. pontban foglaltak szerint.

A Kúria sem találta bizonyítottnak felperesnek azt az állítását, hogy az alperessel megállapodott volna a jogszerűtlen, szerkezetkész felépítmény és alépítmény későbbi szétszerelésében és elszállításában annak ellenére, hogy erről kógens jogszabály is rendelkezik. A Kúria figyelmét szintén elkerülte az alperes akarathányos jognyilatkozataival kapcsolatos, a XXV. számú Polgéri Elvi Döntés I. pontjában rögzített, az akaratnyilatkozatokra vonatkozó szerződéses követelmény.

A Kúria elfogadta az alkotórészre, a vitatott építményre vonatkozó jogszabály

alkalmazását annak ellenére, hogy az alperes a szerződéskötés előtt kijelentette, hogy az építményre nem tart igényt, annak fennmaradását nem kérte. A fennmaradási engedély hiánya az Étv. kógens jogszabálya alapján a jogszerűtlen építmény kötelező elbontását írja elő, ami viszont a Kúria által elfogadott alkotórészre vonatkozó jogszabály alkalmazhatóságának kérdését veti fel. A bíróság által felhívott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése egyetlen feltételhez, a "tartós egyesítéshez köti" a jogszabály alkalmazhatóságát. Az ún. alkotórész elbontásával viszont a jogszabályi rendelkezés lehetetlenülését jelenti, a földolggal való tartós egyesítő kapcsolat megszűnése miatt. Ennek következményeként megállapítható, hogy az alkotórészre vonatkozó jogszabály nem alkalmazható jelen ügyben a "tartós egyesítő kapcsolat" megszűnése miatt, azaz az alperes tulajdonjoga nem terjed ki a jogalkotói akarat alapján az elbontásra ítélt jogszerűtlen építményre.

Indítványozó állásfoglalása szerint a rendes bíróságok és a Kúria a jogvita rendezését egy olyan jogkorlátozó eszköz felhívásának eredményeként indokolták, amely adott peres eljárás kontextusában egyértelműen alkotmányos tilalomba, a jogalkotói célkitűzésbe ütközik, melyet a jogalkotó a közérdeket kiemelten képviselő, jogkorlátozási eszközben, az Étv. kógens jogszabályban fejezi ki.

Az ítéletének indoklása alapján megállapítható, hogy a Kúria szintén elmulasztotta a kereseti kérelem elutasításának okát érdemben indokolni, hiszen sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság nem indokolta érdemben a kárigény elutasításának okát, annak az indítványozó alapvető jogával, az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben megfogalmazott társadalmi felelősséggel, a közérdek teljesülésével, a jogszerűtlenség megszüntetésével, valamint az építmény kötelező elbontásával kapcsolatos összefüggéseivel együtt. Az indítványozó ugyancsak a Kúria mulasztásának tulajdonítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban érdemben nem vizsgálta a perben eljáró bíróságok Alaptörvény 28. cikkében megfogalmazott kötelezettségeinek teljesítését, a Kúria Joggyakorló-elemző Csoportja által a jelen indítványban hivatkozott, a Kúria számára megfogalmazott feladatok alapján.

A Kúria a 2019. január 23. napján meghozott döntésében a felperes kereseti kérelmét annak vizsgálata nélkül elutasította azzal, hogy a perbeli jogvita lényegét nem a kereseti kérelem alapján, a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építménnyel kapcsolatos jogalkotói akarat és a közjó/közrend érvényesülésének érdekében, hanem az alperesi ötletként felajánlott állásfoglalása szerint abban látta, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés kitejed-e az ingatlanon már nem található, könnyűszerkezetes építményre, annak sorsa osztotta-e a föld sorsát, a tulajdonjog átruházásában a felek megállapodtak-e.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság, az ítélet indoklásában ugyan elismerte a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező felépítményről, hogy "....az ingatlanon már nem található a könnyűszerkezetes építmény", mivel azt alperes már jogellenesen elbontotta. A Kúria [25] bekezdésében kijelentette, hogy "*....a másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, azokat az Alaptörvény 28. cikkének megfelelően értelmezte és alkalmazta,*..." Tette ezt azzal, hogy sem az elsőfokú-, sem a másodfokú ítélet indoklásában még csak utalás sem történt a Kúria által hivatkozott 28. cikkekre és az alperes állásfoglalása alapján felhívott jogszabály "értelmezésére" és "alkalmazására", a jogszabály alkalmazhatóságának vizsgálatára.

A Kúria a [11] bekezdésben rögzítette a teljes bírósági eljárás lényegét, amely szerint ingó dolognak csak olyan építmény minősül, aminek eltávolítása, áthelyezése nehézség nélkül lehetséges, példaként említette a másodfokú bíróság által felhívott példát, a betontuskóra helyezett faházat. A Kúria megismételte, hogy a faépítmény a szilárd alaphoz tartozott, és így alkotott szerkezetkész állapotban egy épületet. Indítványozó felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy a szerkezetkész építmény, felépítménnyel és alépítménnyel együtt az építési engedély hatályát 2009. évben elvesztette, a fennmaradási engedély megszerzéséről pedig a kötelező bontás elrendelése miatt felek lemondtak, melynek jogi és fizikai következményére, az ezzel kapcsolatos jogalkotói akaratra sem a rendesbíróságok, sem a Kúria nem reagált.

A Kúria hivatkozott a másodfokú bíróság döntésének egyik érvelésére is, amely szerint: *"Rögzítette, hogy az épület sem jogilag, sem fizikailag nem volt befejezve, de ez nem változtat az alkotórész jellegén, mert ingó dolognak sem minősül."* Ezen nyilatkozatok ellentmondanak a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben rögzített állásfoglalásoknak is, de magának a hivatkozott jogszabályban megfogalmazott egyetlen, a "tartós egyesítő kapcsolat" feltételének is.

A jogirodalom és a bírósági gyakorlat rögzíti: *"Akár üres telek beépítése történt, akár már beépített telken végeztek további építkezést, tulajdon keletkezésére csak befejezett olyan épület ad alapot, amely rendeltetésszerű, tartós használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas. Építési engedélyhez kötött épület esetén az építési, illetve fennmaradási engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon."*

Az eljáró bíróságok egyező állásfoglalása mellett indítványozó ezen a ponton kívánja rögzíteni, hogy sem a szilárd alapnak, sem a hozzá tartozó favázás építménynek nem volt fennmaradási engedélye, a felek a szerződéskötés előtt a fennmaradási engedély megszerzéséről egyöntetűen lemondtak. A bíróságok illegitim jogalkotói célkitűzésre és az önkényesen felhívott jogszabályra hivatkozással állapították meg a tényállást, valamint utasították el [12] bekezdésben az indítványozó kártérítési, az alperes jogalap nélküli gazdagodása iránti igényét, és a fellebbezésben hivatkozott feltűnően nagy értékaránytalanságot is.

A Kúria döntése annak jogi indokai alapján a [17] bekezdésében foglaltak szerint az indítványozó felülvizsgálati kérelmét alaptalannak minősítette annak ellenére, hogy az objektív teleológiai vizsgálatot, valamint az indítványozó kereseti kérelmének komplex vizsgálatát a bíróságok nem végezték el. Indítványozó fontosnak ítéli meg kiemelni, hogy az elsőfokú bírósági eljárásban ilyen típusú jogértelmezésre nyilvánvalóan nem volt mód, hiszen a bíróság az alperes felvetése alapján fogalmazta meg a tényállást és annak alapján döntését. Sem az elsőfokú-, sem a másodfokú bíróság bírái nem rugaszkodhattak el a tulajdon fogalmának értelmezése körében addig a pontig, amelyet az Alkotmánybíróság megtehet.

A [19] bekezdés szerint a Kúria megismételve az első- és másodfokú bíróság önkényes állásfoglalását, amely szerint megállapította, hogy: *"Ehhez képest a perben azt kellett vizsgálni, hogy a felek szerződési nyilatkozataiból következően, az alperes a szerződés alapján a kereset tárgyává tett épületszerkezet és annak egyes elemei fölött megszerezte-e azokat a rendelkezési jogosultságokat, amelyek megfelelő szabadságot biztosítottak számára az épület elbontásához, egyes elemei felhasználásához, más elemei tekintetében pedig ingatlanról való eltávolításához."* A Kúria ezen jogi érvelése

egyrészt bizonyítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a Kúria is mellőzte figyelembe venni, hogy az adásvételi szerződésben nem szereplő építmény 2009. év óta nem rendelkezik hatályos építési engedéllyel, a szerződéskötés előtti jognyilatkozatok után pedig fennmaradási engedéllyel sem, másrészt az alperes *".....azokat a rendelkezési jogosultságokat, amelyek megfelelő szabádságot biztosítottak számára az épület elbontásához..."*, azaz éppen az önkényesen felhívott régi Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglaltakat, a "tartós egyesítő kapcsolat" fennállását cáfolta a bontásban testet öltő, szerződéses szabadság hangsúlyozásával.

A [20] bekezdésben foglaltak az alperes favázas építményre vonatkozó jognyilatkozatait is felhívja: *"...alperes egyértelműen nyilatkozott a kereset tárgyává tett felépítmény számára való értéktelenségéről, tudomásul véve annak birtokba lépés előtti felperes általi esetleges eltávolítását, ami nem történt meg..."*. A szerződéskötés előtt ismeretessé vált a vevőjelölt, a perbeni alperes szándéka az indítványozó által épített építményekre vonatkozóan. A vevőjelölt, az alperes nem tartott igényt sem a felépítményre, sem az alépítményre és emiatt az ingatlan adásvételi szerződésben sem kerültek nevesítésre. Az indítványozó teljeskörű tájékoztatása alapján kötöttek szóbeli megállapodást az épület teljes elbontásáról és annak vételáráról.

A [21] bekezdés szerint *"...a vevő a szerződéses nyilatkozatok szerint a megtekintett állapotának megfelelően vásárolta meg az ingatlant..."* Ez a szokásos, általános, mindenre kiterjesztő megállapítás tényszerű, az ingatlan az adásvételi szerződés 1. pontjában foglaltak szerint értelmezi az adásvétel tárgyát, a 2. pontja pedig az adásvételt: *"Eladó eladja, a vevő megvásárolja a fenti 1. pontban körülírt, és a helyszínen megtekintett ingatlant, per, teher és igénymentesen, a jelenleg fennálló természeti állapotában ..."* Tehát felek a szerződés tárgyát egyértelműen nevesítették *"a jelenleg fennálló állapotában"* amely a XXV. Polgári Elvi Döntés szerint tartalmazza a megállapított szerződéses tárgyra vonatkozó csökkentett vételárat a szóbeli megállapodásban a vevő által elfogadott alépítményi bontással együtt. Eladó tehát eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlant, azaz 3594 m² alapterületű, beépítetlen, [REDACTED] építési telekingatlant és egy bontási engedéllyel rendelkező téglalapú épületet. Ezt meg is tekintették a felek a helyszínen. Ugyancsak tényszerűen megállapítható az adásvételi szerződésből, hogy: *".... vevő megvásárolja a fenti 1. pontban körülírt, és a helyszínen megtekintett állapotban lévő ingatlant per, teher és igénymentesen, a jelenlegi fennálló természetű állapotban...."* Az adásvételi szerződés tehát egyértelműen igazolja, hogy az 1. pontban leírtak szerinti ingatlant vásárolta meg a vevő, amely viszont nem tartalmazza sem a könnyűszerkezetes felépítményt, sem a vasbeton szerkezetű alépítményt.

Kommentár: *"Az alkotórész és a dolog a forgalomban együtt - fizikai és gazdasági egységben - jelenik meg: a dolog rendeltetésszerű használatához az alkotórész is szükséges. Ebből pedig az is következik, hogy az alkotórész jogi sorsa nem válhat el a dolog sorsától. Ezen elvi tétel mellett azonban azt, hogy a konkrét esetben mit kell alkotórésznek tekinteni, sokszor nehéz meghatározni."* Az építménynek, - az alkotórésznek, - mivel jogszerűtlenné vált és fennmaradási engedélye nincs, jogi sorsát a jogalkotó dönti el az Étv. kógens jogszabálya szerint, nem pedig az alperes tulajdonjoga, amely a vitatott építmény kötelező elbontása során a "tartós egyesítő kapcsolat" megszűnésével csak a tényleges alkotórészekre, mint például az ingatlanon nevesítésre került régi téglalapú épületre terjed ki.

A Kúria XXV. számú Polgári Elvi Döntés egyértelműen rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezhető vagy abban már bejegyzett épület fizikai és gazdasági érdek miatt osztja az ingatlan sorsát. A vitatott építmény egyrészt a rendes bíróságok állásfoglalása szerint sem jogilag, sem szakmailag nem volt kész a szerződéskötéskor, másrészt 2009. május hóban elvesztette az építési engedély hatályát, majd a fennmaradási engedély sem volt megszerezhető a felek jognyilatkozatai és a szerződéskötés előtti akaratukat kifejező megállapodásuk alapján.

Indítványozó állásfoglalása szerint a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés rendelkezése a gazdasági és jogi érdekre helyezi a hangsúlyt. A gazdasági érdek az építmény használhatóságából fakad, amely jelen esetben a szerkezetkész minősítés alapján kizárt, és a jogi érdek is kizárt, hiszen az építmény sorsát nem a telekingatlanhoz fűződő fizikai kapcsolat determinálja, hanem a fennmaradási engedély hiányából, az építmény jogszerűtlenségéből fakadó kötelező bontás elrendelése.

A [22] bekezdés szerint: *"Helyesen utasították el az eljáró bíróságok a keresetet a jogalap nélküli gazdagodásra alapított igény tekintetében is."* Az önkényesen alkalmazott régi Ptk. 95. § (1) bekezdésére hivatkozással került elutasításra az alperes jogalap nélkül gazdagodására irányuló kérelem. A [23] bekezdés szerint idézett nyilatkozat valótlan állítást tartalmaz, mivel a vételár három millió forinttal való csökkentésére éppen az alperes szóbeli ajánlata alapján került sor, és csak ennek teljesülése alapján vállalta alperes az alépítmény elbontását. Erről maga az alperes nyilatkozott a 24. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalán a második bekezdésben: *"[redacted] javasolta, hogy akkor ő elbontja a felépítmény részét és akkor nekünk csak az alapot kell elbontani."* Indítványozó minden alkalommal eként nyilatkozott, de felhívja arra a figyelmet, hogy az alperesi nyilatkozat csak részben igazolja vissza azt a tényt, mely szerint felek a szerződéskötés előtt tárgyaltak az építmény elbontásáról, melyet a bíróságok következetesen cáfoltak.

A [25] bekezdés szerint: *"A fentieknek megfelelően a másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, azokat az Alaptörvény 28. cikkének megfelelően értelmezte és alkalmazta, ezért ítéletét a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta."* A fentiekben megfogalmazott tények alapján sem a jogalkotói célkítűzés nem került azonosításra, majd minősítésre, sem a józan észnek és a közjónak való megfelelés sem került bizonyításra, tulajdonképpen az Alaptörvény rendelkezéseire utalás sem található a Kúria által fenntartott ítéletek indoklásában.

1.2.5. A Kúria Joggyakorló-elemző Csoport állásfoglalása

A Kúria korábban 2016.El.II.JGY.K.1 számon Joggyakorlat-elemző Csoportot hozott létre "Alaptörvény követelményeinek érvényesülése a bírósági ítélezésben" témakörben. A Joggyakorlat-elemző Csoport "Összefoglaló véleménye" szerint az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak, a normaszöveg első mondata tulajdonképpen azt írja elő a bíróságok számára, hogy a jogszabályok szövegének értelmezése során olyan jelentést kell azoknak tulajdonítani, hogy a kapott eredmény és a jogszabály célja között ne legyen ellentmondás, ellentét. Vagyis a jogszabályok szövegét teleológiai vizsgálat alá kell vetniük – legalábbis olyan esetekben, amikor a jogszabály szövegének értelmezése vita, vagy dilemma tárgyát képezi.

Indítványozó álláspontja szerint a vita vagy dilemma fennáll jelen peres eljárásban is, mivel az alperes állásfoglalása alapján az elsőfokú bíróság által önkényesen felhívott jogszabály alkalmazhatósága egy feltétel teljesülésén, a földolog (a telekingatlan) és a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény, mint alkotórész "tartós egyesítő kapcsolatán" alapul, amely kapcsolat tartóssága a földolog és az alkotórész között már a kereseti kérelem előterjesztésekor fikciónak minősült a vitatott építmény fennmaradási engedélyének hiánya miatt. A legitim jogalkotási cél azonosítása a jogalkotó (szubjektív) szándékán vagy önálló bírói jogértelmezésen is alapulhat. Előbbi esetben a jogalkotó közvetlenül fejt ki az adott jogszabály, az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja mögötti szándékát, a kötelező bontás elrendelését, amely egyúttal a közérdek funkció prioritásának érvényesülését is szolgálja. A jelen peres eljárásban a legitim jogalkotási cél azonosítása helyett az alperesi állásfoglalás alapján az elsőfokú bíróság önálló jogértelmezéssel azonosította a vélelmezett jogalkotói célt, amely a jelen indítvány 2.2. pontjában rögzített konfliktusokat indukálta.

A normaszöveg második része ugyanakkor az Alaptörvénnyel való összhang biztosításának követelményét is a legmagasabb normatív szintre emeli, ezzel a rendszertani értelmezés legalapvetőbb, axiomatikus szabályát alaptörvényi erővel megalkotva. Az Alaptörvény R) cikk (1) bekezdése szerint ugyanis az Alaptörvény Magyarország jogrendszerének alapja. A teleológiai követelményt tehát az Alaptörvény értelmezésénél is megfogalmazta az alkotmányozó hatalom, ezzel a jogrendszer egészére érvényes értelmezési követelményt meghatározva a bíróságok és a jogalkalmazók számára.

A Jogyakorlat-elemző Csoport tagjai az "Összefoglaló véleményben" foglaltakkal egyetértettek abban, hogy a jogszabály-értelmezés hatékonyságát legjobban a szempontok komplex figyelembe vétele segíti elő.

A Kúria Tanácsa a felülvizsgálati eljárásban a legitim jogalkotó cél megállapításában mulasztotta el a Jogyakorlat-elemző Csoport a jogszabály-értelmezés komplexitásának, valamint a közérdek prioritásának figyelembevételét, ami az indítványozó alkotmányos jogának megsértését is eredményezte. A Kúria Tanácsa a felülvizsgálati eljárásban nem véleményezte az elsőfokú és a másodfokú bíróságok azon mulasztását, hogy egyrészt a jogszabályokat nem azok céljával és nem az Alaptörvénnyel összhangban értelmezték, valamint a bíróságoknak a jogszabályok szövegét teleológiai vizsgálat alá kell vetniük, vagyis a jogszabályok szövegének értelmezése során olyan jelentést kell azoknak tulajdonítani, hogy a kapott eredmény és a jogszabály legitim célja között ne legyen ellentmondás. Másrészt a legitim jogalkotói cél megállapításának komplexitását nem igényelte a rendesbíróságoktól, az adott építmény jogszerűtlenségét, annak fennmaradási engedélyének hiányát és az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményeket teljes mértékben mellőzte annak ellenére, hogy a rendes bíróságok is elismerték, hogy az építési engedély hatályát elvesztette, valamint alperes gazdasági célját a szerződéskötés előtt a telekingatlanon a favázás épület és a vasbeton alépítmény nélkül kívánta megvalósítani. A Kúria szerződéses alapjog figyelmen kívül hagyásával nem véleményezte az alperes azon jognyilatkozatait, amelyek alapján megállapítható volt, hogy alperes eredendően nem tartott igényt a jogszerűtlenné vált építményre.

A Jogyakorlat-elemző Csoport kifejtette, hogy az alapjogias szemlélet

mindent átítató hatása mellett sem szakítható ki a bíróság az általános jogvédelmi feladatából, amely az elé vitt jogviták elbírálását jelenti. A viszonyítási pontja ez marad. Az értelmezés bázisát a Jogyakorlat-elemző Csoport úgy fogalmazta meg, hogy „A bíróságnak mindig az adott jogviszony elbírálására irányadó anyagi jogszabály szövegéből kiindulva kell a jogvitát eldönteni, ezeket az anyagi jogszabályokat kell az Alaptörvény 28. cikke fényében értelmezni.” Az értelmezés végső korlátját is kijelölte, az Alkotmánybírósággal egyező módon: „Az értelmezési szabály sem ad lehetőséget a perben vitás jogosultságokra, kötelezettségekre közvetlenül irányadó tételes jogi normák alkalmazásának mellőzésére”. Az értelmezési szabály abban sérült, hogy a bíróságok és a Kúria mellőzték a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményekre „közvetlenül irányadó tételes jogi norma”, az Étv. kógens jogi norma, mint alternatív jogi norma figyelembe vételét.

1.3.. A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Indítványozó kijelenti, hogy a jogorvoslati lehetőségeket már kimerítette. Az ügyben a Kúria előtt felülvizsgálati eljárás volt folyamatban, Az ügyben indítványozó nem kezdeményezett perújítást.

1.4. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A Kúria jóváhagyó ítéletét 2020. február 5. napján kézbesítették a felperest képviselő Ügyvédi Irodának. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának időpontja az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint a kézbesítéstől számított 60 nap, azaz 2020. április 5. napja.

1.5. Az indítványozó érintettségének bemutatása

Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz befogathatóságának feltétele az Abtv. 52. § (4) és (6) bekezdésben foglalt indítványozói jogosultság, az érintettség igazolása. A bírósági eljárásokban, az F/3, az F/4. és F/5. számú mellékletek szerint indítványozó felperesként volt érintett fél.

1.6. Az Abtv. 29. §-ában megfogalmazott két vagylagos feltétel vizsgálata

Az indítványozó határozott kérelmében megállapított alapjogséremlői a bírói döntéseket érdemben befolyásolták azzal, hogy az állam akkor nyúlhat az alapjog korlátozásának eszközéhez, ha másik alapvető jog és szabadság védelme vagy érvényesülése, illetve egyéb alkotmányos érték védelme más módon nem érhető el, valamint szükséges, hogy megfeleljen az arányosság követelményeinek: az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya megfelelő arányban legyen egymással.

II.

2. **Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indoklása**

Az Alkotmánybíróság alkotmányértelmezési koncepciójának keretét az alkotmányos szabályozás korlátain belül a **22/2012. (V. 11.) AB határozat** állapítja meg, melynek alapján az Alkotmánybíróság „az újabb ügyekben felhasználhatja azokat az érveket, amelyeket az Alaptörvény hatálybalépése előtt hozott korábbi határozata tartalmazott, feltéve, hogy az Alaptörvény konkrét – az előző Alkotmányban fog-

laltakkal azonos vagy hasonló tartalmú – rendelkezése és értelmezési szabályai alapján ez lehetséges."

2.1. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

I. cikk (3) bekezdése: *"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) bekezdése: *"Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár."*

XXVIII. cikk (7) bekezdése: *"Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogérdekét sérti."*

28. cikk: *"A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak."*

2.2. A panasz alkotmányossági aspektusai, a jelen ügy alapjogi konfliktusai, valamint a megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének bemutatása

2.2.1. A bírósági döntések minősítése

Indítványozó állásfoglalása szerint az alaptörvény-ellenes döntéseket alapvetően a rendesbíróságok által az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseinek megsértése, a 28. cikkben foglalt kötelezettségeik teljesítésének mulasztása, a közjó/közérdek bírósági védelme és azzal kapcsolatos bírósági intézkedés hiánya (a jogszerűtlenné vált építmények kötelező elbontása), az elsőfokú bíróság által felhívott jogi norma eseti alkalmatlanság vizsgálatának mellőzése a kereseti kérelem teljeskörű, érdemi vizsgálatának elmaradása, és a Kúria alaptörvényi kötelezettségek számon kérésének mulasztásai okozták.

a) A bírósági ítéleti döntésekben nem érvényesült az Alaptörvény 28. cikk rendelkezései szerint a legitim jogalkotói célkitűzés azonosítása, majd minősítése, és annak társadalmi súlyának megfelelő alapjogok bírósági védeleme, amely az Alaptörvény I. cikk (1) bekezdése szerint az állam elsőrendű kötelezettsége lenne.

Jelen ügyben módszertani szempontból az a követelmény fogalmazható meg, hogy a bíróságok minden esetben kötelesek azonosítani a korábban meghatározott és legitimnek bizonyuló jogalkotói célkitűzés elérésére alkalmas jogkorlátozási eszközöket, majd a 28. cikk rendelkezése alapján minden esetben kötelesek minősíteni azokat úgy, hogy az eszközök összehasonlítása során a normatív értékelésben egymással konkuráló, tartalmi elemek közül a meghatározó jellemzőre alapítsák közbenső döntéseiket, és azok alapján a meghatározó jellemzőnek megfelelően járnak el. A 28. cikkben foglalt kötelezettségek bírósági teljesítése a jelen ügyben elmaradtak, az elsőfokú bíróság az alperes állásfoglalása alapján, az Alkotmánybíróság által is vizsgált olyan jogszabályra alapította a tényállást, amely

jelen ügyben alkalmatlannak bizonyul a legitim jogalkotói cél és azt megvalósító jogkorlátozás eszköz megállapítására, a jelen indítvány 2.5.1. pontban hivatkozott Abtv. 31. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő alkotmányjogi összefüggés, valamint a vitatott építmény időbeni "statumváltása", mint alapvető körülmény változás alapján. A bíróság által felhívott jogszabály alkalmazhatóságának egyetlen feltételének, a "tartós egyesítés" hiányának vizsgálata során a körülmények alapvető megváltozását nem vették figyelembe, mivel a bíróságok a komplex vizsgálatot és a 28. cikkben megfogalmazott alaptörvényi kötelezettségeiket nem végezték el. A jelen ügy tárgyaként elrendelt építmény építési engedélye hatályát elvesztette 2009. évben, annak fennmaradási engedély elnyerése pedig ellehetetlenült, mivel felek a szerződéskötés előtt, a vevőjelölt, a perbeni alperes nyilatkozatai alapján, egybehangzóan nyilatkoztak az építmény kötelező elbontásáról, amelynek jogi és műszakikövetkezményeként megállapítható, hogy a földolog és az alkotórész (az elbontandó építmény) közötti "tartósnak vélt egyesítés" megszűnt.

Jelen peres eljárás legitim céljának azonosítása az ingatlan adásvételi szerződéskötés előtti időpontra, a felek helyszíni szemléjének időpontjára esik, amikor felek között az a dilemma állt elő a vevőjelölt nyilatkozatai alapján, hogy a vitatott építményre a vevőjelölt nem tart igényt és emiatt el kell dönteni, hogy mi legyen az építmény sorsa. Indítványozó negyvenéves gyakorlattal rendelkező építőmérnökként akkor tájékoztatta vevőjelöltet, a perbeni alperest, hogy amennyiben nincs igény az építményre, azt az Étv. kógens jogszabálya szerint el kell bontani, az építési helyszínt helyre kell állítani. Felek ennek megfelelően állapodtak meg azzal a kitételrel, hogy indítványozó, mint az építmény tervezője és építője elbontja a favázas felépítményt és az ingatlanról a vevő által kért időpontban elszállítja, a vevő pedig vállalta, hogy elbontja az alépítményt, de munkadíjként három millió forint vételár-csökkentést kért és kapott indítványozótól. Az ingatlan adásvételi szerződését ennek alapján kötötték meg. úgy, hogy a szóbeli megállapodás - sajnálatos módon - ugyan nem került szerződésbe, de annak tartalma és alakiséga megfelelt a XXV. számú Polgári Eseti Döntésben megfogalmazott akaratnyilatkozatokra, szerződéses tárgyakra és vételárra vonatkozó követelményeknek is. A régi Ptk. 205. § (2) bekezdése második mondata szerint: "Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

b) A bírói ítéleti döntéseket jelentősen befolyásoló mérlegelés folyamatában nem jelent meg az Alaptörvény értékrendszerű hatása, konkrétan nem jelentek meg az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseinek erkölcsi, morális irányadó útmutatásai. A körülmények és a jogalkotói célkitűzések vizsgálata során a bírói tevékenységek folyamatában egyértelműen nem lelhető fel az az alkotmányossági szempontból igen fontos aktus, amely a legitim jogalkotói célnak megfelelő, az elkerülhetetlenség-vizsgálat eredményeként a bírói döntések alaptörvény-ellenességének lehetőségét kizárnák. **[11/1992. (III. 5.) AB határozat]**

c) Az ítéleti döntések alkotmányossága azért is megkérdőjelezhető, mert nem a közjó és a közérdekkel összefüggő, nem a jogszerűtlen építmények kötelező elbontásával összefüggő, nem a legitim jogalkotói célkitűzések és nem az alapjogok védelme körében, hanem a tényleges jogviták elmaradása miatt a hipotetikus szabályozási állapot között, magánjogi jogvitában jelenik meg a bírói mérlegelés.

2.2.2. Keret a jogértelmezés számára

a) Minden bírói ítéleti döntés szükségszerű és kötelező eleme az indoklás, az egyes tényállási elemeket, valamint a releváns körülményeket értékelő érvelés. Az indítványozói kereseti kérelem elutasításának indoklása nem tartalmaz érvelést a kártérítési igény okára vonatkozóan, hiszen az okot a bíróságok elmulasztották vizsgálati úton feltárni és elemezni a ténylegesen legitim jogalkotói akarat rendelkezése, a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmények kógens jogszabály szerinti kötelező elbontás elrendelése alapján. A bírósági ítéletek indoklásában csak a kereset okozatára, a kártérítés elutasításának szűkkörű indoklására került sor úgy, hogy a releváns körülmények nem kerültek nevesítésre.

b) Minden jogalkalmazói ítéleti döntés egyúttal jogértelmezést is feltételez, ami természetesen valamennyi bírói döntés elengedhetetlen kelléke. Jelen ügyben a bírósági döntéseket megalapozó jogszabály alkalmazhatóságának kérdéséről felperes kereseti kérelmében állásfoglalt. A fődolog (telekingatlan) és a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény (alkotórész) közötti "tartós egyesítés" az Étv. kógens jogszabály alapján az építmény kötelező elbontásának elrendelésével a szerződéskötés előtt fikcióvá vált, mivel ugyanaz a helyzet állt elő jelen ügyben, mintha az építésügyi hatóság csak ideiglenesen engedélyezte volna a vitatott építmény fennmaradását. A rendes bíróságok és a Kúria ezen kérdéskör vizsgálatát, mint alternatív jogkorlátozási eszköz vizsgálatát elkerülték, illetve önkényesnek bizonyuló döntéseikkel a jogalkotói célkitűzés vizsgálatát, az alapjogi tesztek keretében elvégzendő tartalmi vizsgálatok leszűkítésével, mellőzték.

A **20/2014. (VII. 3.) AB határozat** (Indoklás [154]) megerősített azt is, hogy a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál az Alkotmánybíróság általában is megállapíthatja azokat az ismérveket, amelyek a beavatkozás alkotmányosságát eldöntik. A bíróságok által felkínált, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés szintjén alkalmazott tulajdonkorlátozás viszont nem tartalmaz sem közjó, sem közérdek, sem közrend vonatkozású összefüggést. Ennek jelentősége meghatározó az alapjogi tesztek további lépései, így a jogkorlátozás eszközének és hatásának vizsgálata szempontjából. A jogkorlátozás lehetséges eszközének értékelésére vetítve a szabályt: egy jogkorlátozó intézkedés abban az esetben elfogadható, ha más (alternatív) szabályozás nem tudja anélkül hatékonyabban szolgálni az elérni kívánt célt, hogy egyidejűleg ne korlátozná jobban más alkotmányos érték megvalósításának lehetőségét. A vizsgált módszer tehát az alternatív jogkorlátozási eszközök összehasonlításán alapul, és közülük a jogalkotói célkitűzés - a konkuráló alkotmányos érték - elérésére egyaránt alkalmas eszközök közül az érintett alapjog szempontjából legkevésbé korlátozó választását állítja mérceként.

c) Alapjogi konfliktusok eldöntése, így az alapjogi teszt keretében elvégzett vizsgálat mértékadó leírása ezzel összhangban két lépésre bontja a jogkorlátozás eszközének minősítését: annak meghatározása, hogy léteznek-e a cél elérésére alkalmas alternatív eszközök, valamint annak értékelése, hogy az alternatív eszközök kisebb, vagy nagyobb mértékben korlátozzák-e az érintett alapjogot. A jogalkotói célkitűzések azonosításának elsődleges követelménye, hogy az eszközök alkalmasak legyenek a korábban meghatározott és legitimnek bizonyuló jogalkotói célkitűzés elérésére. Az eszközök összehasonlítását az teszi lehetővé, ha azok a vizsgált

jogkorlátozási eszközzel pontosan megegyező fogalmi keretbe helyezhetők. Ebben a vonatkozásban az összehasonlítás alapjául szolgáló célfogalomnak is az alapjogi teszt keretében korábban azonosított jogalkotói célkitűzéssel megegyezőnek kell lennie.

d) Ezt követi az átláthatóság biztosítása, az érvelés strukturálásának biztosítása (érvek és ellenérvek vonatkozásában), egyes alapjogi konfliktusokat eldöntő, vagy a döntéshez vezető értékválasztások tekintetében. Az alapjogi konfliktusok vizsgálatára, az alapjogi tesztekre, a legitim jogalkotói célkitűzések azonosítására és minősítésére alapított átláthatóság biztosítására, az értékválasztás mérlegelésére jelen peres eljárásban nem került sor az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak mellőzése, a bíróságok alaptörvényi kötelezettségeinek mulasztása miatt.

2.2.3. Összegzés

a) A jelen ügyben a bírói döntésekben a hipotetikus megállapításokra alapított tényálláson kívül nem jelentek meg a normatív értékelő érvek, a norma szövegén túl a rendesbíróságok nem tértek ki a jogalkotó legitim célkitűzéseire sem, mivel azokkal konfliktusban voltak a felek szerződéskötése előtt, a fennmaradási engedély hiánya alapján már kötelező bontás elrendelhetősége miatt.

b) A bíróságok ugyancsak nem tértek ki az alapjogok korlátozásának mértékére, mivel abban is konfliktusban voltak az alapjog-korlátozási klauzulák alapján. Az alapjog-korlátozás klauzulák kettős funkciót töltenek be: lehetővé teszik a fennálló normakollízió feloldását és iránymutatást adnak az alapjogkorlátozás megengedhetőségének vizsgálata számára úgy, hogy figyelembe veszik a másik fél alapjogi érintettségét is, bár az ügyben az alperes tulajdonszerzéshez való joga nem minősíthető alapvető jogként.

A legkevésbé korlátozó eszköz választásának követelménye az alapjogi teszt klasszikus megközelítésének tekinthető. Lényeges, hogy a művelet keretében nem tényvizsgálatról van szó, mint a cél és az eszköz közös kapcsolati elemzése során, hanem normatív értékelésről. A bírói gyakorlatban olyan döntési helyzet is előfordulhat, amelyben a vizsgált intézkedés meghatározott jellemzők tekintetében enyhébbnek, más jellemzők esetében pedig szigorúbbnak minősül.

c) Így maradt a bíróságok által felhívott norma szövege, ami a jelen jogvitát nem oldotta fel, hanem az alkotmányossági aggályok és az alapjogi korlátozások tényszerűsége miatt kiszélesítette, elmélyítette a jogvita kereteit azzal, hogy az eljáró bíróságok döntéseikben például a vitatott építményt "*nem ingóságának*" minősítették, viszont az építmény jogi, műszaki és gazdasági feltételeinek hiánya miatt "*ingatlan*" sem minősíthető.

d) A jogalkotói célkitűzések figyelmen kívül hagyása tettenérhető az Alaptörvény és a hivatkozott jogszabályok rendelkezéseivel ellentétes, hipotetikus jogszabályi értelmezéseknél, amelyek szerint a jogszerűtlenné vált építmény alépítménye és felépítménye, amelyek nem rendelkeztek az adásvételi szerződés megkötése előtt sem építési, sem fennmaradási engedéllyel, a bírói döntések önkényesen a földrészlet alkotórészének minősítették a felhívott norma, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés hipotetikus értelmezése alapján. A hipotetikus értelmezés abban ölt testet, hogy a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény nem minősíthető a telekingatlanhoz "tartósan egyesített" alkotórésznek, hiszen a jogalkotó ilyen esetekben a közérdek érvényesítése céljából kógens jogszabályban rendelkezik az

építmény elbontásáról, hatósági bejelentési kötelezettség elrendelése mellett. A szerződés aláírása előtt indítványozó és a vevőjelölt csak az építmény elbontásáról tárgyaltak, egyeztettek, majd szóban meg is állapodtak. Az adásvételi szerződést a kötelező bontásról szóló szóbeli megállapodás alapján írták alá.

e) A legitim jogalkotói cél jelen ügyben a normaszöveg rendelkezéseinek értelmezésén túl a földolog (a földrészlet) és az alkotórész (az építmény) hipotetikus jogviszonyára is ad választ azzal, hogy kimondja a földolog és a jogszerűtlen volta miatt elbontásra ítélt, vélelmezett "alkotórész" közötti jogi, fizikai és gazdasági kapcsolat létrejöttének lehetetlenülését. Az Alaptörvény 28. cikk rendelkezése szerint az Alaptörvény és a legitim jogalkotói akaratot kifejező kógens jogszabály rendelkezései szolgálják és védik az indítványozó alapvető jogait, a közérdek érvényesülését a releváns alkotmánybírói gyakorlat, az AB határozatai és az EJEB döntései alapján a jelen beadvány 2.5.4. pontjában foglaltak alapján.

f) Az Alkotmánybíróság a jelen ügghöz szorosan kapcsolódó, az építésügyi eljárásokban foganatosított szankciók szabályozásának alkotmányosságát vizsgálta a tulajdonhoz és a jogorvoslathoz való jog függvényében és kimondta, hogy: "[...] *a tulajdonhoz való jog az állam közhatalmi beavatkozásával szemben védi a tulajdonost, de nem biztosít védelmet a jogszerűtlen, közérdeket veszélyeztető magatartás jogkövetkezményeiért viselendő felelősség alól.*" (498/D/2000. AB határozat, ABH 2003, 1202,1207.), azaz indítványozó tulajdonjogát az Alaptörvény védelembe részesíti az adásvételi szerződéskötés alatt és után is, de a közérdeket veszélyeztető, jogszerűtlen magatartás jogkövetkezményeiért, a jogszerűtlenné vált építménnyel - a fennmaradási engedély hiánya miatt - kapcsolatos felelősséget az építtetőnek, jelen peres esetben az indítványozónak kell viselnie. Ennek jogkövetkezményeként a kereseti kérelemben megfogalmazott „kártérítési” ügyben a kártérítés megítélésének jogalapját az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének sérelme szolgáltatja.

A jogalkotó a jogkorlátozó eszközzel, az Étv. kógens jogszabályával a közérdeket helyezi előtérbe: "*Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság elrendeli, ha az építmény fennmaradása az (1) bekezdés alapján nem engedélyezhető - a lebontását*". Az Alaptörvény 28. cikk rendelkezései alapján azt kell feltételezni, hogy a jogalkotó ezzel a döntésével a közérdekkel együtt a jogszerűséget helyezi előtérbe és egyúttal kijelenti, hogy mindez a "*józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.*"

g) A jogszerűség előtérbe helyezésével a bíróságok által preferált normaszöveg értelmezése is logikai úton egyértelműen következik, amely szerint a földolog, azaz a telekingatlan és a kógens jogszabály alapján megszüntetendő, használhatósággal nem rendelkező, jogszerűtlenné vált építmény közötti kapcsolat ideiglenes, így alkotórészi "tartós egyesítő kapcsolat" nem jöhet létre, a kapcsolat jelen ügyben csak ideiglenes lehet. Ennek bizonyítéka, hogy a felépítmény már megszüntetésre került, a kötelező elbontásra ítélt, jogszerűtlenné vált alépítményt a szerződéskötés előtti jognyilatkozatai ellenére az alperes jogellenesen nem bontotta el, hanem saját családi háza építéséhez felhasználta.

h) Ezen indítvány elkészítésének oka éppen a folyamatot kívánja befolyásolni, hogy az indítványozó egyetlen lehetőségét felhasználva rávilágítson a bírói ítéleti döntések Alaptörvény-ellenes és az ezekkel összhangban lévő jogszabály-ellenes

mivoltukra is.

Megállapítható, hogy a jogalkotói célkitűzés elérésére alkalmas alternatív eszközök összehasonlítása és a legkevésbé korlátozó eszköz kiválasztása komplex megközelítést igénylő érvelési feladat. A nehéz esetek kezelése azonban nem indokolja más módszer alkalmazását az alapjogi teszt elvégzése során.

2.3. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak szerint

2.3.1. Rendszerszintű értelmezés, jogalkalmazói kötelezettség

A rendszertani értelmezés alaptörvényi szintű megfogalmazását jelenti az Alaptörvény 28. cikkének az a rendelkezése, amely szerint a jogszabályokat az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezni. Az alkotmánybírói döntések alapján megállapítható, hogy: „[a] bírói döntések alkotmányossági felülvizsgálatát lehetővé tevő alkotmányjogi panasz (Abtv. 27. §) az Alaptörvény 28. cikkének érvényesülését szolgáló jogintézmény.” {**3/2015. (II. 2.) AB határozat**, Indoklás[18] ; **13/2016. (VII. 18.) AB határozat**, Indoklás[30]} „A 28. cikk szerint a jogszabály Alaptörvénnyel összhangban történő értelmezése a bíró számára nem csak jog, hanem kifejezett köteletség: amennyiben a bíró a jogszabály szövegét az értelmezés segítségével az Alaptörvénnyel összhangban tudja alkalmazni, annyiban ennek megfelelően köteles eljárni” {**28/2013. (X. 9.) AB határozat**, Indoklás [29]}

Az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panasz alapján az Alkotmánybíróság a bírói döntésben foglalt jogértelmezés Alaptörvénnyel való összhangját vizsgálja, azt, hogy a jogszabály alkalmazása során a bíróság az Alaptörvényben biztosított jogok alkotmányos tartalmát érvényre juttatta-e. Ha a bíróság az előtte fekvő, alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül járt el, és az általa kialakított jogértelmezés nem áll összhangban e jog alkotmányos tartalmával, akkor a meghozott bírói döntés alaptörvény-ellenes” {**3/2015. (II. 2.) AB határozat**, Indoklás [18]; **13/2016. (VII. 18.) AB határozat**, Indoklás [30]} Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasznak az Alkotmánybíróság tehát akkor ad helyt, ha a bírósági jogértelmezés és jogalkalmazás egyértelmű következménye valamely Alaptörvényben biztosított jog sérelme. Jelen ügyben az indítványozó Alaptörvény XIII. cikk (1), valamint a XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogai sérültek.

A normával a jogalkotó mindig egy kitűzött célt kíván elérni, a norma azért születik, hogy erre a célra irányuljon. Ha a célját meghatározzuk, a normát arra alkalmazzuk, amire létrejöttének oka szerint való. A teleológiai értelmezés ezt a célt kívánja megragadni. A kialakult megkülönböztetés szerint a szubjektív teleologikus értelmezés esetében a jogalkotó történetiségében megragadható (tervezetek szövege, miniszteri indoklás, parlamenti jegyzőkönyvek szövege stb.) konkrét célja az értelmezés alapja. Az objektív teleologikus értelmezés ezzel szemben abból indul ki, hogy ha egy adott értelmezést tulajdonítunk a szövegnek, az milyen objektív hatást fejt ki a társadalomra, és milyen, ha egy másik értelmet tulajdonítunk neki. Az egyik vagy másik értelem szerinti hatást kell valójában az Alaptörvény 28. cikkének második mondata szerint mérlegre tenni és azt az értelmezést választani, amelyik objektíve megfelel a józan észnek, a közjónak, valamint erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. A fentiekben jelzett dilemmával kapcsolatban kijelenthető, hogy a

jogalkotói cél elérésére egyaránt alkalmas eszközök összehasonlítása során a normatív értékelésben egymással konkuráló tartalmi elemek közül a meghatározó jellemzőre kell a minősítést alapítani.

Jelen ügyben a szerződéskötést megelőzően felek már döntöttek arról, hogy az építményt el kell bontani annak jogszerűtlenségének feloldása, az Étv. kógens jogszabályának alkalmazása érdekében, amely indítványozó állásfoglalása szerint egyúttal biztosítja a meghatározó minősítést és a közérdeket képviselő megoldást is. Az Étv. kógens jogszabálya ugyan rendelkezik az építmény kötelező elbontásáról, de egyúttal megállapítható az is, hogy ezen jogszabály szerint érvényesül legkevésbé alapjogi korlátozó eszközként.

A Kúria ítéletét a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésére alapította, amely szerint "*A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy.....*". A tulajdonjog kiterjedését biztosító "tartós egyesítés" a telekingatlan (földolog) és a vitatott építmény (alkotórész) között már a felek szerződéskötése előtt fikciónak bizonyult, hiszen az Étv. kógens jogszabálya szerint a "tartós egyesítés" fennállásától függetlenül, a jogalkotói cél alapján a jogszerűtlen építési tevékenységgel megvalósított felépítményt és alépítményt el kell bontani, az építési helyszínt pedig helyre kell állítani. Az Alaptörvény 28. cikk rendelkezései alapján az alkalmazott jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával, a jogalkotói akarattal és az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezni. A régi Ptk. 95. § (1) bekezdésének szövegét sem a jogalkotó céljával, sem a Alaptörvénnyel összhangban az eljáró bíróságok nem értelmezték és kijelenthető, hogy az Alaptörvény 28. cikk második mondata szerint a jogszabályban rögzített "tartós egyesítés" a "józan ész" alapján már a szerződéskötés előtti időszakban sem létezett az építményre vonatkozó fennmaradási engedély hiánya miatt, és ennek értelmében ugyanez áll arra az esetre is, amikor az építésügyi hatóság csak ideiglenesen engedélyezi az építmény fennmaradását. A felek az építmény elbontásáról állapodtak meg szerződéskötés előtt, hiszen azt a jogalkotói akarat, az Étv. kógens jogszabálya írja elő, amelynek végrehajtását hatósági eljárás kezdeményezése során az építésügyi hatóság, az építésfelügyeleti hatóság is, szankciók kivetésével együtt rendeli el.

2.3.2. Bíróságok alapjogi kötelezettségei

Az Alaptörvény a benne foglalt alapvető jogok tekintetében szükségképpen azoknak csak lényegi tartalmát, egyes alapjogok védelmének irányát, biztosítékait, illetve az állam ezekkel kapcsolatos – intézményvédelmi és más, a jogok érvényesülését biztosító – kötelezettségeit tartalmazza. Az alapjogok gyakorlati érvényesülését alapvetően az egyes anyagi és eljárási jogokat tartalmazó jogszabályok biztosítják. E jogszabályoknak az Alaptörvény rendelkezésével összhangban történő értelmezése és alkalmazása az Alaptörvény 28. cikke értelmében a bíróságok feladata.

Az Alkotmánybíróság a bíróságok ítéleteit csak akkor bírálhatja felül, ha azok az Alaptörvény megszabta értelmezési tartományt megsértik és ezáltal a bírói döntés alaptörvény-ellenes lesz **[2085/2015. (V.8.) AB végzés]**. Ez utóbbi értelmezési segédlet azt várja el, hogy a jogalkalmazó bíróság, ha egyéb jogértelmezési módokat is használ, ne jusson észszerűtlen, a közjóval ellentétes, erkölcstelen vagy pazarló eredményre. Ezért feltételezni kell a jogalkotó jóhiszeműségét és a köz érdekében

való cselekvését. Az Alkotmánybíróság a **3/2015. (II. 2.) AB határozatban** (Indoklás [18] és a **13/2016. (VII. 18.) AB határozatában** (Indoklás [30]) rögzítette, hogy: „[a] bírói döntések alkotmányossági felülvizsgálatát lehetővé tevő alkotmányjogi panasz (Abtv. 27. §) az Alaptörvény 28. cikkének érvényesülését szolgáló jogintézmény.”

Az Alaptörvény 28. cikke nem alapjogi rendelkezés, hanem a bíróságoknak címzett jogértelmezési segéd szabályt tartalmaz, amely nem tekinthető [hasonlóan az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonság elvéhez] olyan Alaptörvényben biztosított jognak, amelynek sérelmére alapítva alkotmányjogi panasszal lehetne fordulni az Alkotmánybírósághoz. Az Alkotmánybíróság az ezzel kapcsolatos álláspontját a **3059/2015. (III.31.) AB végzésben** úgy határozta meg, hogy: „Az Alaptörvény 28. cikkére önmagában alkotmányjogi panasz nem alapítható, a rendelkezés a bíróságok számára fogalmaz meg jogértelmezési követelményt, az indítványozók részére Alaptörvényben biztosított jogot nem tartalmaz.” Összefoglalva megállapítható tehát, hogy a bíróságoknak a jogvita eldöntésére irányadó jogot az Alaptörvény 28. cikke szerint kell értelmeznie és az ebben meghatározott alkotmányos követelményt érvényre juttatva kell alkalmaznia.

2.3.3. Alkotmánybíróság vizsgálata a 28. cikkben foglaltak alapján

Az Alaptörvény 28. cikke megköveteli, hogy a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban értelmezzék: „A 28. cikk szerint a jogszabály Alaptörvénnyel összhangban történő értelmezése a bíró számára nem csak jog, hanem kifejezett kötelesség: amennyiben a bíró a jogszabály szövegét az értelmezés segítségével az Alaptörvénnyel összhangban tudja alkalmazni, annyiban ennek megfelelően köteles eljárni” {**28/2013. (X. 9.) AB határozat**}.

Az Alkotmánybíróság az Abtv. 27.§-ában szabályozott hatáskörében eljárva az Alaptörvény 28. cikkében foglaltak szerint a bírói döntésekben foglalt jogszabályok szövegét annak céljával és az Alaptörvénnyel összhangban vizsgálja, azt, hogy a jogszabály alkalmazása során a bíróság az Alaptörvényben biztosított jogok alkotmányos tartalmát érvényre juttatta-e.

A fentiekben foglaltak alapján megállapítható, hogy az indítványozó által épített 220 m² alapterületű alépitmény és a 340 m² bruttó alapterületű, kétszintes, szerkezetkész építmény Alaptörvényben biztosított tulajdonjogának alkotmányos tartalmát, az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabály alkalmazása során, a bíróságok nem tudták érvényre juttatni, mivel annak lényeges tartalmát, magánjogi keretek között, a közérdek érvényesítése és kártalanítás nélkül, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés szerinti szintjén korlátozták, és ezzel az indítványozó tulajdonhoz való jogát megsértették.

Az Alaptörvény 28. cikk szerinti nevesített bírósági kötelezettségeket a rendes bíróságok nem teljesítették, az Abtv. 29. § és a 31. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján a mulasztásukkal megsértették az Alaptörvény 28. cikkben foglalt rendelkezéseket. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoport "Összefoglaló véleményében" rögzített állásfoglalása szerint a Kúriának egyértelműen arra kell törekednie, hogy erősítse, illetve kiépítse azt a gyakorlatot, amely a bíróságok ítélkezési gyakorlatában meghonosítja, illetve erősíti az Alaptörvény szellemét, mivel az alkotmányozó hatalomnak is az volt az egyértelmű célja az Alaptörvény 28. cikkében rögzített elv megfogalmazásával.

A Joggyakorlat-elemző Csoport "Összefoglaló véleményében" rögzített állásfoglalása alapján megállapítható, hogy a felülvizsgálati eljárásban a Kúria Tanácsa elmulasztotta a bírósági ítélkezési gyakorlatában "meghonosítani", illetve "megerősíteni" az Alaptörvény szellemét, valamint megkövetelni a rendes bíróságoktól az Alaptörvény 28. cikk szerint a jogszabályok Alaptörvénnyel összhangban történő értelmezését, és amennyiben a bíró a jogszabály szövegét az értelmezés segítségével az Alaptörvénnyel összhangban tudja alkalmazni, annyiban ennek megfelelően köteles az eljárásban eljárni, döntését meghozni. Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasznak az Alkotmánybíróság akkor ad helyt, ha a bírósági jogértelmezés és jogalkalmazás egyértelmű következménye valamely Alaptörvényben biztosított jog sérelme: *"Ha a bíróság az előtte fekvő, alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül járt el, és az általa kialakított jogértelmezés nem áll összhangban e jog alkotmányos tartalmával, akkor a meghozott bírói döntés alaptörvény-ellenes"* **{3/2015. (II. 2.) AB határozat**, Indoklás [18], **13/2016. (VII. 18.) AB határozat**, Indoklás [30]}. Az indítványozó állásfoglalása szerint a Kúria Tanácsa jelen peres eljárásban a Joggyakorlat-elemző Csoport állásfoglalása és elvárása ellenére alaptörvény-ellenes döntéseket hagyott jóvá, azok érvényben tartásáról szóló döntésével pedig nem erősítette a fentiek szerint a bírósági gyakorlatot.

2.3.4. Alkotmánybíróság gyakorlata, panaszügyben hozott döntések

Az indítvány I. fejezetében foglaltak és a bírósági ítéletek alapján tényyszerűen megállapítható, hogy a rendesbíróságok az előttük fekvő, alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül jártak el, és az általuk kialakított jogértelmezés nem áll összhangban a felek által előterjesztett jogosultságok és kötelezettségek alkotmányos tartalmával, és emiatt sérültek az Alaptörvény 28. cikkben megfogalmazott értelmezési szabályokban foglalt kötelezettségek is, amelyek viszont felvetik a meghozott bírói döntések alaptörvény-ellenességét. *"Ha a bíróság az előtte fekvő, alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül járt el, és az általa kialakított jogértelmezés nem áll összhangban e jog alkotmányos tartalmával, akkor a meghozott bírói döntés alaptörvény-ellenes."* **{3/2015. (II. 2.) AB határozat**, Indoklás [18] **13/2016. (VII. 18.) AB határozat**, Indoklás [30]}

A fentiekben foglaltak alapján tényyszerűen megállapítható, hogy a rendes bíróságok döntései sértik az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseit, mivel a bíróságok egyáltalán nem mérlegelték az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés, a XIII. cikk (1) bekezdés, valamint a XXVIII. cikk (7) bekezdés rendelkezéseinek lehetséges megsértését, valamint az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonság, valamint azon belül az alperesi jognyilatkozatok érvényesülésének elvét sem.

Az értelmezés bázisát a Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja úgy fogalmazta meg, hogy: *"A bíróságnak mindig az adott jogviszony elbírálására irányadó anyagi jogszabály szövegéből kiindulva kell a jogvitát eldönteni, ezeket az anyagi jogszabályokat kell az Alaptörvény 28. cikke fényében értelmezni."* Az Alkotmánybíróság rendszerint arra hegyezi ki végkövetkeztetését, hogy csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki. A Kúria az értelmezés végső korlátját is kijelölte az Alkotmánybírósággal egyező módon: *"Az értelmezési szabály sem ad lehetőséget a perben vitás jogosultságokra, kötelezettségekre közvetlenül*

írányadó tételes jogi normák alkalmazásának mellőzésére", azaz a rendes bíróságokat kötő kereseti kérelemben megfogalmazott legitim jogalkotói cél vizsgálatának mellőzése az alapjogi értelmezési szabályt sérti meg.

Az Alkotmánybíróság annyiban tett további megszorítást, hogy ha a bíróságok „[...] az Alkotmánybíróság autentikus alaptörvény-értelmezését figyelmen kívül hagyják, akkor ez önmagában okot adhat az ilyen rendes bírósági döntés alkotmánybírósági megsemmisítésére.” Az Alaptörvénynek megfelelő értelmezés gyakorlati átültetése terén az Alkotmánybíróság elismerte, hogy “[...] a jogértelmezés komplex feladat, nem nélkülözi a szintaktikai (nyelvtani), a rendszertani módszerek szempontjait sem, azonban „[...] az írányadó jogi normákat [...] nemcsak egymásra tekintettel, hanem a jogalkotó céljára és az Alaptörvényre figyelemmel is értékelni kell a konkrét ügyben.” Ennek a módját is meghatározta az Alkotmánybíróság: “ [...] a bíróságnak a döntése szempontjait, indokait kellő részletességgel kell bemutatnia az indokolásában”.

Elvileg kétféle módon lehet a tartalom feltárása alkotmány-konform:

- a) az értelmezés során a bíróság megvizsgálja a jogszabály célját és az így kialakított eredményt összeveti az Alaptörvénnyel;
- b) az értelmezés során igénybe vett módszertől függetlenül csak annak eredménye vizsgálendő, mégpedig abból a szempontból, hogy az az Alaptörvénynek megfelel-e.

Ez utóbbi esetben tehát sem a (szubjektív, illetve objektív) teleológiai módszer, sem más értelmezési mód nem játszik szerepet, csak az alkotmány-konformitás megléte. A valódi alkotmányjogi panasz léte önmagában is külső kontrollként tud működni, látens módon befolyásolhatja a jogalkalmazót az a tény, hogy az Alkotmánybíróság egy későbbi időpontban a meghozott döntést megvizsgálhatja és megsemmisítheti, hogyha alaptörvény-ellenesnek találja azt. A hatás nem áll meg ezen a ponton, az Alkotmánybíróság törvényi felhatalmazással bír arra, hogyha a jogszabály által előírt feltételek az alkotmányjogi panaszügyben fennállnak, bármely bírósági ügyben a bírói érdemi döntés, illetve a bírósági eljárást befejező egyéb döntés alaptörvény-ellenességét megvizsgálja, mégpedig úgy, hogy „a bírói döntésben foglalt jogértelmezés Alaptörvénnyel való összhangját vizsgálja, azt, hogy a jogszabály alkalmazása során a bíróság az Alaptörvényben biztosított jogok alkotmányos tartalmát érvényre juttatta-e”.

A közigazgatási tárgyú bírói döntések alkotmánybírósági felülvizsgálata során a testület különböző alapjogok bírósági ítéletekben való érvényesülésével összefüggésben tett megjegyzéseket, és felróta, ha a bíróság az Alaptörvény 28. cikkben foglaltakat figyelmen kívül hagyta. Az Alkotmánybíróság az alapjogok fokozott védelméből kiindulva a bíróság részéről alapos és körültekintő vizsgálódást követelt meg, valamint annak előtérbe helyezését, hogy adott alapjog lehetőség szerint gyakorolható legyen.

Az Alkotmánybíróság konkrét ügyekben megállapította, hogy adott ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét, ha a bíróság egyáltalán nem mérlegelte az Alaptörvény adott rendelkezéseinek a lehetséges megsértését.

2.4. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerint:

A közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál az Alkotmánybíróság általában meghatározhatja azokat az ismérveket, amelyek az állami beavatkozás alkotmányosságát eldöntik. Ezzel ellensúlyozhatja azt a kényszerű veszteséget, amelyet a jogbiztonság közérdek szükségességének felülvizsgálata miatt szenved. **{20/2014. (VII. 3.) AB határozat**, Indoklás [154], [189]}

Az Alkotmánybíróság kétévtizedes gyakorlata szerint (64/1993. (VII. 3.) AB határozat "[a]z alkotmányi tulajdonvédelemköre és módja nem szükségképpen követi a polgári fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdon jog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. [...] Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkor (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. [...] A tulajdon társadalmi és gazdasági szerepe, különösen az egyes szabályozó intézkedések - jelen ügyben a jogszerűtlenné vált építmény fennmaradási engedélyének hiánya - beilleszkedése adott gazdaságpolitikai feladatokba, egyébként is sokkal nehezebbé teszi a szükségesség vagy elkerülhetetlenség megállapítását, mint más alapjogok esetében.

2.4.1. Az Alkotmánybíróság elvi jeleggel mutatott rá: *"Az állam akkor nyúlhat az alapjog korlátozásának eszközéhez, ha másik alapvető jog és szabadság védelme vagy érvényesülése, illetve egyéb alkotmányos érték védelme más módon nem érhető el. Az alapjog korlátozásának alkotmányosságához tehát önmagában nem elegendő, hogy az másik alapjog vagy szabadság védelme vagy egyéb alkotmányos cél érdekében történik, hanem szükséges, hogy megfeleljen az arányosság követelményének: az elérni kívánt cél fontossága és az annak érdekében okozott alapjogsérelem súlya megfelelő arányban legyen egymással."* [ABH 1992,167,171.]

A korlátozás akkor tekinthető alkotmányosnak, ha kényszerítő okból történik, valamint az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya összhangban áll egymással. A törvényhozó a korlátozás során köteles az adott cél elérésére alkalmas legenyhébb eszközt kiválasztani. Ha az alkalmazott korlátozás a cél elérésére alkalmatlan, az alapjog sérelme megállapítható. **[20/1999. (X.4.) AB határozat**, ABH 1990, 69, 71.] A bíróságok döntéseiben kényszerítő ok nélkül alkalmazták az indítványozó tulajdonjogát korlátozó eszközt, így a fentiek szerint a korlátozás alkotmány-ellenesnek minősíthető, de az ügyben a korlátozás megengedhetősége, illetve a jogkorlátozó eszköz alkalmatlansága is felmerül. Ennek megfelelően az alapjog korlátozásának megengedhetősége mindig a konkrét szabályozástól függően állapítható meg. **[27/2002. (VI.28.) AB határozat**, ABH 2002, 143,147.], **[36/2007. (VI.6.) AB határozat**, ABH 2007, 446-447.]

Az Alaptörvény elsőbbséget élvező katalógus rendelkezéseit az alapjog korlátozását megvalósító döntésekkel, az abban hivatkozott normákkal kell összevetni. Az alapjogi teszt másik sajátossága, hogy az alapjog korlátozásának megengedhetőségéről szóló döntés mindig csak adott kontextusban értelmezhető, a vizsgálat kimenetelét egyrészt jelentős mértékben a körülmények határozzák meg, másrészt adott alapjog korlátozása többféle célkitűzésre tekintettel más-más módon, például alternatív jogkorlátozási eszközök alkalmazásával teljesülhet.

A támadott rendelkezésekkel összefüggésben azt kell megvizsgálnia az Alkotmánybíróságnak, hogy amennyiben azok a tulajdonhoz való jog korlátozását valósítják meg, akkor e korlátozásra – az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében

írtaknak megfelelően – más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, illetve a közérdek védelme érdekében került-e sor, s a korlátozás arányossága megállapítható-e.

2.4.2. Alapjogvédelmi teszt, a jogalkotói és a jogalkalmazói kötelezettségek

Az alapjogok közötti összeütközés esetére az Alaptörvény parancsot állít fel a jogalkalmazók számára. Lehetővé teszi egy alapvető jog korlátozását, amennyiben 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 tartása mellett került sor egy másik alapjog korlátozására. A jogalkotó - és a jogalkalmazó - a korlátozás során köteles az adott cél elérésére alkalmas legenyhébb eszközt alkalmazni **{30/1992. (V. 25.) AB határozat}**.

Az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak szerint: *"....a bíróságnak a jogszabályok adta értelmezési mozgástér keretein belül azonosítania kell az elé kerülő ügy alapjogi vonatkozásait, és a bírói döntésben alkalmazott jogszabályokat az érintett alapjog alkotmányos tartalmára tekintettel kell értelmeznie"*, a jelen ügy releváns körülményeinek és adottságainak megfelelően. A bíró tehát nem tekinthet el az ügy alapjogi aspektusaitól (jelen esetben a tulajdonhoz való jogra és a jogorvoslathoz való jogra vonatkozóktól) pusztán azért, mert egy szakjogi szabályt (jelen esetben a fennmaradási engedély nélküli építményre vonatkozót) kell alkalmaznia. A szabály alkalmazása során:

- (a) azonosítania kell az érintett alapjogot és
- (b) az adott jogi kérdés megítélése során tekintettel kell lennie az alapjog (Alkotmánybíróság által kimunkált) alkotmányos tartalmára.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése alapján az arányossági teszt *"...mindenekelőtt a jogalkotót kötelezi, ugyanakkor hatáskörükhöz igazodva a jogalkalmazókkal szemben is alkotmányos követelményt fogalmaz meg."* Az alkalmazandó módszer tekintetében: *"....a bíróságoknak az a kötelezettsége adódik, hogy ha olyan jogszabályt értelmeznek, amely valamely alapjog gyakorlását korlátozza, akkor a jogszabály engedte értelmezési mozgástér keretein belül az érintett alapjog korlátozását kizárólag a szükséges és arányos mértékű beavatkozás szintjére szorítsák."* Az Alkotmánybíróság **34/2015. (XII. 9.) AB határozatban** megállapította, hogy az a tulajdonkorlátozás, amely a tulajdonos jogi autonómiáját annak beleegyezése nélkül egyoldalúan úgy korlátozza, hogy az a kártalanítási igény érvényesítésére vonatkozó jogalap keletkezését kifejezetten megtiltja, aránytalanul tulajdonkorlátozó. Jelen ügyben a bírósági döntésekben ugyan tiltásról nem esik szó, de a felhívott, a jelen ügyben alkalmatlannak minősített jogszabályra történő bírói hivatkozások eredményeként megállapítható, hogy a tulajdonjog korlátozás szintje az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerinti kisajátítás szintjével azonos.

Az Alkotmánybíróság lényegében az arányossági teszt alkalmazására szólítja fel a bíróságokat, lényeges azonban, hogy ezt a jogszabály alkalmazásának kontextusában kell megtenniük. A bíróságok tehát nem tehetik félre az alapjogokat esetlegesen a szükséges és arányos mértéken felül korlátozó jogszabályokat, ha ilyen helyzettel szembesülnek, akkor az eljárás felfüggesztése mellett egyedi normakontrollt kell kezdeményezniük.

A többségi döntésből – és az alkotmányos kontextusból – az arányossági teszt alkalmazására vonatkozóan a következő tézisek olvashatók ki:

- (a) Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés a jogalkotót minden körülmények között köti.
- (b) A bírónak azonosítania kell az eldöntendő ügy alapjogi vonatkozásait.
- (c) Amennyiben a bírónak nyilvánvalóan alaptörvény-ellenes jogszabályt kell alkalmaznia, úgy az eljárás felfüggesztése mellett egyedi normakontrollt kell kezdeményeznie az Alkotmánybíróságnál.
- (d) Amennyiben az alkalmazandó jogszabály nem bizonyul alaptörvény-ellenesnek, de van alapjogi érintettsége, úgy a bírónak a jogvita eldöntését megelőzően az arányossági teszt alkalmazásával kell megállapítania, hogy az adott alapjog érvényesülésének adott kontextusban hol van az alkotmányos határa.
- (e) Ezt követően e megállapítás (nem kizárólagos) figyelembe vételével kell a bírónak eldöntenie a jogvitát, a szakjogági szempontok alapján, az irányadó jogszabályok biztosította mérlegelési mozgástéren belül.
- (f) A bíró természetesen az arányossági teszt elvégzése után is juthat arra a következtetésre, hogy az alkalmazandó jogszabály alaptörvény-ellenes – ilyen esetben is egyedi normakontrollt kell kezdeményeznie.

A fentiek alapján kijelenthető, hogy legfontosabb érv minden bizonnyal az alkotmányos alapjogvédelem teljességének biztosítása. Ezt a megközelítést támasztja alá az a megállapítás is, amely szerint *"...a bírói döntések alkotmányossági felülvizsgálatát lehetővé tevő alkotmányjogi panasz (Abtv. 27. §) az Alaptörvény 28. cikkének érvényesülését szolgáló jogintézmény."* Alkotmánybírósági felülvizsgálatnak szükségképpen ki kell terjednie arra a kérdésre is, hogy a bíró – az arányossági mérce alkalmazásával – helyesen ítélte-e meg az alapjog érvényesülésének kereteit.

2.4.3. Szükségesség - arányosság vizsgálata

Az alperes tulajdonszerzéshez való joga nem minősül alapjognak, az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésben foglaltak szerint csak az alperes alapvető joga vethető össze az indítványozó alapvető jogának érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelmének érdekében.

Jelen esetben a bírósági döntések magánjogi keretek között az indítványozó alapvető jogát egy más, az alperes nem alapvető jogának érvényesítésével, a szükséges mértéket meghaladóan, az indítványozó alapvető jogának lényeges tartalmát is érintően a kisajátítás szintjén, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében megfogalmazott mértékben korlátozták, a társadalmi felelősség, a közérdek érvényesítésének figyelembe vétele nélkül. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét, függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. **{20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indoklás [189]}** Ugyanez a határozat kimondta: *"Az alapjogi tulajdonvédelem sajátosságai miatt az állami beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybírósági értékelés voltaképpen a cél és az eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése lett. [...] A tulajdon társadalmi és gazdasági szerepe, különösen az egyéb szabályozó intézkedések beleilleszkedése adott gazdaságpolitikai feladatokba, egyébként is sokkal nehezebbé teszi a szükségesség vagy elkerülhetetlenség megállapítását, mint más alapjogok*

esetében, ahol inkább lehetséges általános érvényű viszonyítás. A törvénnyel érvényesített közérdek alkotmánybírósági vizsgálata nem a törvényhozó választásának fennállására irányul, hanem a szükségesség-arányosság ismérveit alkalmazza, arra kell szorítkoznia, indokolt-e a közérdekre hivatkozás, illetve, hogy a közérdekű megoldás nem sért-e önmagában is valamely más alkotmányos jogot. [...] A közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál viszont az Alkotmánybíróság általában meghatározhatja azokat az ismérveket, amelyek a beavatkozás alkotmányosságát eldöntik. Ezzel ellensúlyozhatja azt a veszteséget, amelyet a jogbiztonság közérdek szükségességének korlátozott felülvizsgálata miatt szenved. Aránytalannak tekinti például az Alkotmánybíróság a tulajdonkorlátozást, ha annak időtartama nem kiszámítható. [...] Más esetekben a tulajdonkorlátozás arányosságához szükséges lehet a kártalanítás."

Jelen ügyben a közérdek abban ölt testet, hogy az Étv. jogszabályai előírásaiban szó szerint megjelennek az épített környezet közérdekből fakadó védelmi kötelezettségei. Az indítványozó által tervezett és épített szerkezetkész építmény sem jogilag, sem szakmailag nem volt kész a szerződéskötés előtt, sőt jogilag már nem is létezett, mivel fennmaradási engedélyt sem kaphatott, amelynek alapján a jogalkotói akarat az érintett építményt kötelező megszüntetésre ítéli a közjó és a közérdek fenntartása céljából. A kötelező bontás pedig a "józan ész" alapján egyértelműen rögzíti, hogy a földolog (telekingatlan) és az érintett építmény között "tartós egyesítés" nem állhat fenn. Ennek következményeként megállapítható, hogy a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglaltak szerint: a tulajdonjog csak arra terjed ki, ami a dologgal tartósan egyesítve van, jelen ügyben például a szerződésben is említett régi téglaeépítményre kiterjed. Megállapítható tehát, hogy az indítványozó által épített, fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményre nem tehető ki az alperes tulajdonjoga, a telekingatlan és a vitatott építmény közötti egyesítő kapcsolat ideiglenessége miatt. Sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkében foglaltaknak megfelelően a jelen ügyben alkalmatlannak bizonyuló jogszabályt nem értelmezték annak céljával és az Alaptörvénnyel összhangban a körülmények kontextusában, emiatt egyrészt a bíróságok a polgári jog leszűkített keretei között hozták meg Alaptörvény-ellenes döntéseiket, másrészt az Alaptörvényben biztosított jogok alkotmányos tartalmát nem a legitim jogalkotói célnak, hanem a szerződéskötés során már megszüntetésre ítélt építményre vonatkozó, kizárt célkitűzés alapján állapították meg.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés második mondata szerint: "[...] 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. [...] Az alapjogi tulajdonvédelem sajátosságai miatt az állami beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybírósági értékelés voltaképpen tere a (legitim jogalkotói) cél és az (jogalkotói célkitűzést szabályozó jogszabályi) eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése lett."

Legfontosabb érv a fentiek szerint az Alaptörvény- és az alapjogvédelem teljességének biztosítása. Ezt támasztja alá az a megállapítás is, amely szerint "...a bírói döntések alkotmányossági felülvizsgálatát lehetővé tevő alkotmányjogi panasz (Abtv. 27. §) az Alaptörvény 28. cikkének érvényesülését szolgáló jogintézmény." Ha

tehát az alapjogvédelem intézményrendszerében rendelkezésre áll az alapjogot korlátozó bírói döntés alkotmányosságát vizsgáló alkotmányjogi panasz, az alkotmánybíróági felülvizsgálatnak szükségképpen ki kell terjednie arra a kérdésre is, hogy a bíró – az arányossági mérce alkalmazásával – az alapjog érvényesülésének kereteit helyesen ítélte-e meg. Jelen peres ügyben nem állapítható meg olyan alapvető jog vagy alkotmányos érték, amelynek védelme az igényérvényesítés ilyen nagy mértékű korlátozását indokolná. Az Alkotmánybíróáságnak azt kell vizsgálnia, hogy a XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított alapjog korlátozását mi tette indokoltá, és a korlátozás mértéke arányban áll-e az alkotmányos céllal.

Az indítványozó állásfoglalása szerint a bírósági döntések az ún. kisajátítás szintjével azonos, a szükségesnél jelentősebb mértékben korlátozzák az eredeti jogosultat alkotmányos alapjogának gyakorlásában azáltal, hogy a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény jogi, fizikai és gazdasági sorsát nem a legitim jogalkotói célnak megfelelő Étv. kógens jogszabálya alapján, hanem az ügy kontextus vizsgálata szerint alkalmatlannak minősülő jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése alapján korlátozzák úgy, hogy a vitatott építmény felépítmény része a bíróságok által megállapított "tartós egyesítő kapcsolat" ellenére már eltűnt az ingatlanról az indítványozó tudta és engedélye nélkül. Megállapítható továbbá, hogy a felek által aláírt adásvételi szerződéshez kapcsolódó jogbiztonság nem áll arányban azzal a jogsérelemmel, amelyet az eredeti jogosult szenved el, amikor önhibáján kívül nem tudja érvényesíteni a kereseti kérelemben megfogalmazott tulajdonhoz való jogát. Ez az alapjog ugyanis az Alkotmánybíróáság gyakorlatában sokkal kiterjedtebb védelmet kapott, mint a tulajdonjog, vagyis a tartalma jelentősen eltávolodott a polgári jogi digmatikától. Az Alaptörvényt csak az Alkotmánybíróáság értelmezheti, és minden rendes bírósági értelmezés csak egyfajta "közvetett értelmezés" lehet. Természetesen az észlelés elmaradása aggályos akkor, ha a problémára a felek kifejezetten felhívják a figyelmet.

Az indítványozó állásfoglalása szerint az alperes oldalán nem állapítható meg olyan alapvető jog vagy alkotmányos érték, amelynek védelme az igényérvényesítés - különös tekintettel a perben elhangzott hamis nyilatkozatra, amelyben alperes letagadta a szóbeli megállapodás tényét - ilyen nagymértékű, a tulajdonjog korlátozását indokolná, megakadályozva az építmény alépítménnyel kapcsolatos jogalap nélküli gazdagodás tárgyában is, hogy lehetőség nyíljk a jogvita rendezésére.

Az Alkotmánybíróáság következetes gyakorlata szerint az alapvető jog korlátozása csak akkor marad meg az alkotmányos határok között, ha a korlátozás elkerülhetetlen, azaz más alkotmányos alapjog, valamint alkotmányos érték védelme vagy érvényesülés, illetve az Alaptörvényből következő feladat megvalósítása más módon nem biztosítható, továbbá, ha az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya arányban áll egymással. **[30/1992. (v.26.) AB határozat]:** "...arányos korlátozására alkotmányos cél eléérése érdekében általában akkor kerülhet sor, ha azt a korlátozással érintett jogsértő cselekménye vagy magatartás, illetőleg kényszerítő ok vagy nyomós közérdek alátámasztja, illetve indokolja." Indítványozó állásfoglalása szerint ilyen feltételek hiányában, mint az a jelen ügy szükséges vizsgálata alapján bizonyosságot nyer, az Alkotmánybíróáság az alapjog korlátozását általában alkotmányellenesnek tekinti. **[13/2003. (IV.9.) AB**

határozat]

A fentiek alapján megállapítható, hogy a rendesbírók és a Kúria az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében foglaltakat is megsértették azzal, hogy a fentiekben megfogalmazott Alaptörvény- és alapjogvédelem intézményrendszerében nem érvényesítették a szükségesség és arányosság elvét, valamint nem vizsgálták a per tárgyának, a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény jogi státuszával kapcsolatos, a közérdeket érvényesítő és határozatban foglalt alkotmánybírói állásfoglalást sem. **[498/D/2000. AB határozat, ABH 2003, 1202, 1207.]**

2.5. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint

2.5.1. Tulajdonjog, tulajdonhoz való jog, tulajdonszerzéshez való jog

A tulajdonjog a legteljesebb dologi jog, a "legfőbb hatalom" a dolog fölött. "A tulajdonhoz való jog - azon belül a tulajdonjog részjogosítványainak - korlátozása akkor alkotmányellenes (Alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. Az állam egyfelől köteles tartozkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi." {3009/2012. (VI.21.) AB határozat, Indoklás [50]} "Mindemellett az Alkotmánybíróság megállapította, hogy alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű." {3387/2012. (XII.30.) AB végzés, Indoklás [16]; 3171/2014. (VI. 18.) AB végzés, Indoklás [24]}

Jelen ügyben az alperes jogcíme kérdéses, hiszen a szerződéskötés előtti nyilatkozatai alapján nem tartott igényt a jogszerűtlenné vált építményre, a telekingatlan gazdasági sorsát az építmény nélkül határozta meg, így jogcímet sem szerezhette. A felek között létrejött adásvételi szerződésbe felek nem szerepeltették a szerződéskötést megelőző szaban történt megállapodást, mint ahogy a vevőjelölt jognyilatkozatait sem. A bíróságok döntéseikben elismerték, hogy alperes a szerződéskötés előtt arról nyilatkozott, hogy a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményre nem tart igényt. A feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez, a jogszerűtlen épület kötelező elbontását jogszabály írja elő, emiatt arról feleknek külön nem kellett írásos nyilatkozatot tenni. Az adásvételi szerződés tartalmi és alaki szempontból is megfelel a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak az akaratnyilatkozatok, a szerződés tárgy vonatkozásában. Az építmény sem építési-, sem fennmaradási engedéllyel nem rendelkezett és emiatt a legitim jogalkotói célt megvalósító, az Étv. kógens jogszabálya szerint a közjó érdekében el kell bontani, ami a fődolog és a vélelmezett alkotórész, a jogszerűtlen építmény közötti "tartós egyesítés" lehetetlenülését eredményezi. A jelen ügyben a pertárgy, a vitatott építmény jogszerűtlensége esetén a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB gyakorlata alapján, a 2.5.4. pontban foglaltak szerint az eredeti tulajdonjog dominál.

2.5.2. Az Abtv. 31. § (1) bekezdés értelmezése jelen panaszos ügyben

"Az alkotmányos tulajdonvédelem jogi természetét vizsgálva nyilvánvalónak

látszik, hogy az alkotmánynak a tulajdont védő rendelkezései nem magánjogi jogot alapítanak, hanem a személyeknek az állammal szembeni szabadságát biztosítják. Az Alaptörvény tehát nem magánjogi alanyi jogon, hanem közjogi alanyi jogon alapuló igényt biztosít a jogalanyok számára, másként fogalmazva a tulajdonos polgárnak közjogi alanyi joga van ahhoz, hogy magánjogi alanyi joga legyen."

Az Abtv. 31. § (1) bekezdése szerint:

"Ha alkotmányjogi panasz vagy bírói kezdeményezés alapján az alkalmazott jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés Alaptörvénnyel való összhangjáról az Alkotmánybíróság már döntött, ugyanazon jogszabályra, illetve jogszabályi rendelkezésre és ugyanazon Alaptörvényben biztosított jogra, valamint azonos alkotmányjogi összefüggésre hivatkozással - ha a körülmények alapvetően nem változtak meg - nincs helye az alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló alkotmányjogi panasznak, valamint bírói kezdeményezés alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló vizsgálatának."

A jelen peres üggyhöz hasonló esetekben az egyes jogalanyok érdekeinek mérlegelésére, az eset körülményeinek komplex vizsgálatára és a körülmények egyedi értékelésére van szükség.

2.5.3. Alkotórészi kapcsolati célkitűzés kizártsága, jogkorlátozási eszköz vizsgálat

A **709/B/2007. AB határozat** azt vizsgálta, hogy a régi Ptk. alkotórészre vonatkozó rendelkezése sérti-e az Alkotmány által védett tulajdonhoz való jogot. Az Alkotmánybíróság szerint a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése semmiképpen sem értelmezhető úgy, hogy az „ingyenes tulajdonszerzést” tenne lehetővé. Amennyiben ugyanis az alkotórészi kapcsolat be-, rá- vagy túlépítés következménye, ennek jogkövetkezményeit a régi Ptk. erre vonatkozó speciális szabályai (109-110. §, 136. §, 137-138. §) alkalmazásával állapítja meg a bíróság.

Jelen peres ügy alapvetően különbözik az Alkotmánybíróság által vizsgált esetkörtől, és emiatt elsősorban a kizárt célkitűzéseknek megfelelő, az egyes jogalanyok érdekeinek mérlegelésére, az eset körülményeinek komplex vizsgálatára és a körülmények egyedi értékelésére van szükség az Abtv. 31. § (1) bekezdésben foglaltak és az alábbiak alapján:

Jelen ügyben a körülmények alapvetően különböznek a 709/B/ 2007. AB határozatban vizsgált üggyel egyrészt abban, hogy az "ún. vélelmezett alkotórész kapcsolat" nem a be-, a rá- vagy a túlépítés következménye. Indítványozó a vitatott építményt saját ingatlanán, saját anyaggal és saját munkájával valósította meg, a vitatott építmény minősítését meghatározó körülmények alapvetően megváltoztak. Az építmény 2009. évben elvesztette az építési engedélyének hatályát, 2010. évben pedig az építmény fennmaradási engedély megszerzésének lehetőségét is elvesztette azzal, hogy indítványozó felperes anyagi forrás hiánya miatt nem tudta folytatni az építést, a vevő, a perbeni alperes pedig az ingatlan gazdasági és funkcionális célját a könnyűszerkezetes felépítmény és az alépítmény nélkül határozta meg a telekingatlan adásvételi szerződéskötése előtt. Indítványozó a vitatott építményt jogszerűtlenül valósította meg, az építményre felek, a szerződéskötése előtti döntésével az Étv. kógens jogszabálya szerint fennmaradási engedélyt nem kívántak szerezni, a jogalkotói akarat szerint: "Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság elrendeli, ha az építmény

fennmaradása az (1) bekezdés alapján nem engedélyezhető - a lebontását.", az építményt el kell bontani, amelynek következményeként a földolog és az alkotórész (a jogszerűtlen építmény) között a "tartós egyesítő kapcsolat" is megszűnik, azaz a bíróságok által preferált jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés, alkalmatlanná vált a jogkorlátozás alapjául szolgáló célkitűzés, a legitim jogalkotói célkitűzés nevesítésére, illetve értékelésére.

Az Abtv. 31. § (1) bekezdésében foglaltak és az alapvetően megváltozott körülmények alapján megállapítható, hogy a jelen alkotmányjogi panasz alapján alkalmazott jogszabály, az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja Alaptörvénnyel való összhangjáról az Alkotmánybíróság még nem döntött az Alaptörvényben biztosított jogra érvényesülő alkotmányjogi összefüggésre hivatkozással, amely szerint a körülmények alapvető változása miatt van helye az alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló alkotmányjogi panasznak, az alapjogi tesztek sajátos vizsgálati módszer és érvelés keretei között a legitim jogalkotói célkitűzés és a jogkorlátozási eszköz (a szükségesség szempontja) azonosítására, minősítésére és az átláthatóság biztosítására.

A jogszerűtlenné vált építmény jogalkotói akarat alapján lebontásra kerül, a bíróságok által felhívott régi Ptk. 95. § (1) bekezdés alapján azonosított jogalkotói célkitűzés önmagában tilosnak minősül, azaz kvalifikációra, legitimitásának vizsgálatára nincs szükség az alapjogi teszt alkalmazása során, mert az adott cél eleve kizártnak tekintendő.

A bírói gyakorlat egységes tekintetben, hogy a tulajdonszerzésnek be-, rá- és túlépítés esetén nemcsak az a feltétele, hogy az építető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze, hanem az is, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen. Az építési-, illetve a használatbavételi engedély megléte fontos feltétel az AB határozatban foglalt jogkövetkezményekre is, abban rögzített jogszabályok vonatkozásában is. Ugyanez áll arra az esetre is, ha az építésügyi hatóság csak ideiglenesen engedélyezte az épület fennmaradását, mindkét esetre vonatkozik, hogy a földolog és az "alkotórész" (építmény) közötti kapcsolat nem biztosít tartós egyesítő kapcsolatot. A bíróságok által önkényesen felhívott jogszabály alkalmatlan jelen ügyben a legitim jogalkotói cél azonosítására, annak minősítésére, valamint a jogkorlátozó eszköz nevesítésére is. Az önkényesen felhívott jogkorlátozó eszköz alkalmazhatóságának kizártsága nem vet fel alperesi oldalon sem alapvető jog és szabadság védelmének, illetve egyéb alkotmányos érték védelmének szükségességét, mivel a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata szerint az Egyezmény csakis a már megszerzett tulajdont védi, s nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére. A Magas Szerződő Felek kifejezett akarata volt, hogy az Egyezmény csakis a megszerzett tulajdont védje s nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére, azaz az államnak nincs semmiféle kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt, az alperest, tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse. [159/B/2003. AB határozat, ABH 2005,1156.]

A 709/B/2007. AB határozatban foglaltak szerint az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabály nem alkalmazható, mivel egyrészt az alkotórész kapcsolat nem be-, rá- vagy túlépítés következménye, hanem a dolgon másnak - jelen esetben az indítványozónak - fennálló dologi jogának gyakorlása végett történt saját ingatlanán, saját anyaggal és saját munkájával, és amelynek létrejötte során az építmény, mint

vélelmezett alkotórész, jogszerűtlenné vált azzal, hogy az építési engedély hatályát elvesztette, illetve az építmény fennmaradási engedélyt nem kaphatott.

Az alkotórészi kapcsolat megítélése során a jelenlegi bírói gyakorlat - a régi Ptk. miniszteri indokolása által is alátámasztottan - funkcionális szempontokat alkalmaz. Az alkotórészi kapcsolat döntő motívuma, hogy a szoros kapcsolat létrehozása végleges vagy időleges céllal történt-e, de a tartós kapcsolat nem pusztán a fizikai rögzítettségtől és annak módjától függ. A minősítés során az alperes gazdasági érdeke is döntő szerepet kap. Jelen ügyben a vevő, a perbeni alperes, egyértelműen és határozottan nyilatkozott a szerződéskötés előtt arról, hogy a földolog, a telekingatlan jogi és gazdasági sorsát nem a vitatott favázas építménnyel határozza meg, hanem hagyományos szerkezetű "saját családi háza" felépítésével. A vevőjelölt abban is egyetértett indítványozóval, hogy a jogszerűtlenné vált építményt el kell bontani, amelyet az Étv. jogszabálya is előír. Felek csak erről tárgyaltak a szerződéskötés előtt, majd meg is állapodtak a kényszerbontás teljesítésében, amelynek következményeként az ingatlan vételárát három millió forint összeggel is csökkentették az alépítmény elbontásáért, a vevő által kért és kapott munkadíj ellenértékéért.

Felek egybehangzó döntéseiket a szerződéskötés előtt meghozták, az adásvételi szerződésüket ennek megfelelően állították össze, amelyből kimaradt az elbontásra ítélt, jogszerűtlen építmény tényleges ára, illetve eszmei értéke. A régi Ptk. 205. § (2) bekezdés második mondata szerint: *"Nem kell a feleknek megállapodni olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez."*, jelen esetben az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja rendez.

2.5.4. Alkotmányos tulajdonvédelem

A tulajdon mint emberi alapjog nem azonos a polgári jogi tulajdonnal. A tulajdon mint emberi jog elsődleges fogalmi kiindulópontja az, hogy ha valamely jog a jogosultjának egzisztenciális helyzetét biztosítja, akkor az vagyona részének, következésképp az Egyezmény értelmében tulajdonának tekinthető. A tulajdonnak ebben a felfogásában a tulajdon elválaszthatatlan a gazdasági tevékenység végzésének szabadságától és a szerződési szabadságtól.

Jelen ügyben az alperes eredeti elképzelése szerint tulajdonjogot szerzett a telekingatlanon, a családi háza felépítése érdekében gazdasági tevékenységét szabadon végezheti, amelynek alapját a felek adásvételi szerződésükben rögzítették. Vevőjelölt a szerződéskötés előtt kijelentette, hogy nem tart igényt sem a favázas felépítményre, sem annak vasbeton alépítményére. A polgári jogi sérelem, amely egyúttal sérti az indítványozó Alaptörvényben foglalt alapvető jogát is abból fakad, hogy a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata szerint az Alaptörvény és az Egyezmény a már megszerzett tulajdont védi, amely szerint az alkotmányos tulajdonvédelem az indítványozó által tervezett és saját anyagból, saját munkájával épített favázas felépítményre és a vasbeton alépítményre, mint eredeti tulajdonra vonatkozik. Az indítványozó tehát jogalappal formált jogot az ingatlan adásvételének aláírása után a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező alépítményre és a felépítményre is, amelyekről felek és a jogalkotói is úgy döntött, hogy el kell bontani az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja alapján. Az építményt indítványozó saját ingatlanán, saját anyag felhasználásával, saját munkájával hozta

létre, de az építést anyagi fedezet hiánya miatt nem tudta folytatni, a vevőjelölt pedig nem tartott rá igényt. Az építmény 2009. évben elvesztette az építési engedély hatályát, majd a szerződéskötés előtt a fennmaradási engedély megszerzésének lehetőségét is, mivel egyik fel sem vállalta, hogy az építésügyi hatósághoz forduljon fennmaradási engedély kérelmével úgy, hogy az építést nem tudja folytatni, illetve az építményre nincs is szüksége. Indítványozó 2014. januárban terjesztette elő kereseti kérelmét az alperes által elbontott felépíténnel kapcsolatosan, később pedig azt módosította, amikor szembesült azzal, hogy alperes az indítványozó által a saját ingatlanán, saját anyaggal és saját munkával megvalósított alépítményt alperes a szóban kötött megállapodás szerint nem bontotta el, hanem saját családi háza részére felhasználta jogszerűen.

Az Alaptörvény által a dologi jogi szabályozással szemben támasztott követelmények középpontjában a tulajdon alkotmányos védelme áll. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak a tulajdonhoz való jog alkotmányos biztosításának a kiindulópontja és alapja. A tulajdonnak az Alaptörvény által biztosított védelme kétirányú: egyrészt védelemben részesíti az egyes tulajdonosok konkrét jogait, másrészt biztosítja a magántulajdon mint jogintézmény fennállását. Az Alaptörvény a tulajdont elsősorban az egyéni lét és önkifejeződés materiális alapjainak a jog eszközével való elosztását a piacgazdaság keretei között megvalósító jogintézményként védi. A tulajdon az, ami az egyéni teljesítmény és egyéni kezdeményezés alapján biztosítja és lehetővé teszi azt, hogy a javak termeléséről, forgalmazásáról és felhasználásáról való döntések a piacgazdaság elvei szerint, a magánautonómia adta szabadsággal élve szülessenek meg. Az Alaptörvény tehát nem magánjogi alanyi jogon, hanem közjogi alanyi jogon alapuló igényt biztosít a jogalanyok számára. Az alkotmányos tulajdonvédelem az államra ró kötelezettséget, nem a polgárookra. Az állam ezt a kötelezettségét egyrészt a tulajdont védő jogalkotás útján, részben pedig a tulajdon állami elvonása korlátainak tiszteletben tartásával teljesíti.

Jelen peres eljárásban a rendesbírók és a Kúria döntéseikkel megsértették az indítványozó tulajdonjogát, amelyet Magyarország Alaptörvénye alkotmányos védelemben részesít, az alkotmányos tulajdonvédelem pedig biztosítja vagyoni jogi téren a jogosultak, jelen ügyben az indítványozó, valamint az alperes egyéni mozgásterét. A jelen peres ügghöz hasonló esetekben az egyes jogalanyok érdekeinek mérlegelésére, az eset körülményeinek komplex vizsgálatára és a körülmények egyedi értékelésére van szükség.

A jogbiztonságra alapított állásfoglalás szerint indítványozó kijelenti, hogy jelen peres eljárásban az ügy körülményeinek komplex vizsgálatára nem került sor, az eljáró bíróságok a körülmények egyedi értékelését az önkényesen, az alperesi állásfoglalásra hivatkozással egy olyan jogszabály alapján, az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak figyelmen kívül hagyásával értelmezték, amelynek jelen indítvány vizsgálata során bemutatásra került, hogy a legitim jogalkotói cél (a kötelező bontás) és a bíróságok által kiválasztott eszköz (a régi Ptk., 95. § (1) bekezdés) között nincs összefüggés, ez önmagában is alkalmas a vizsgált szabályozás alkotmányellenességének megállapítására.

Annak megítélése során, hogy a jogalkotó a tulajdon tartalmát és korlátait alkotmányosan határozta-e meg, elsősorban azt kell vizsgálni, hogy a jogalkotó az

érintettek védelemre érdemes érdekeit igazságos módon mérlegelte-e és a szabályozásban arányosan összhangba hozta-e. Ezt az arányosság kritériuma szerint kell megítélni. Már meglévő tulajdonosi pozícióba való beavatkozás (korlátozás) alkotmányos lehet akkor, ha az arányosság követelményére tekintettel a közérdekkel alátámasztott, és ha a közérdek adott helyzetben olyan nyomós, hogy előnyben kell részesíteni az állampolgárnak, jelen esetben az alperesnek, a tulajdona változatlan fennállásába vetett bizalmához fűződő érdekével szemben. A korlátozás alkotmányosan megengedett mértéke az érvényesítendő közérdek súlyától függ. Az érvényesítendő közérdeket, amely a jogszerűtlenné vált építmény kötelező elbontását az Étv. jogszabálya szerint írja elő, az eljáró bíróságok döntéseikben mellőzték figyelembe venni, mivel a jogvitát magánjogi keretek közé szűkítették.

Az alkotmányos tulajdonvédelem biztosításának fontos eleme a tulajdon társadalmi kötöttsége. A közjogi alanyi jogon alapuló igény jelen peres ügyben a legitim jogalkotói akaratban ölt testet, amely szerint a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező, jogszerűtlen magatartással létre hozott építményeket el kell bontani a közérdek érvényesítése céljából, az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja alapján.

A bíróságok által felhívott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés viszont alkalmatlannak bizonyul az alkotmányos tulajdonvédelem és a társadalmi felelősséggel járó tulajdon, a közjogi igény biztosítására, mivel a bírósági döntésekben megfogalmazott magánjogi aspektus nem rendelkezik távlatilag sem közérdekkel való kapcsolattal, és a fentiekben foglaltak miatt alkalmatlanok az autonóm és mellérendelt jogalanyok egymással szemben álló érdekeinek kiegyenlítésére, az érdekkonfliktusok feloldására. Ha az összemért érdekek nem egyaránt érdemesek védelemre, a jogalkotó akkor jár el alkotmányosan, ha az érdekeket a kevésbé védendő érdeket hordozó jogalany háttérbe szorításával, a védelemre érdemes közérdek javára, és a már megszerzett tulajdon védelmében, az indítványozó javára dönti el.

A perben kirendelt szakértő az adott épület elbonthatóságát szakvéleményében visszaigazolta, annak megállapítása, hogy az építmény elbontható vagy véglegesen egyesült a telekkel, jelen ügyben már nem szakértői kérdés, nem az alperesi állásfoglalás alapján meghozott bírósági kérdés, hanem a fentiekben foglaltak szerint jogalkotói kérdés. Az építmény szerződéskötés előtti jogi helyzetét ugyan a bíróságok nem vizsgálták, a jogalkotói akarat és a közérdek érvényesülését a bíróságok mulasztásai nem befolyasolhatják.

Az Alkotmánybíróság tulajdonvédelmi felfogása összhangban van az Európai Emberi Jogi Egyezményével (a továbbiakban: Egyezmény) és az Emberi Jogok Európai Bírósága (a továbbiakban: EJEB) ítélezésével. Az Egyezmény eredetileg nem vette fel a jogok és szabadságok közé a tulajdont. Az EJEB határozatából is kitűnik, hogy a vagyoni értékű jogok esetében tulajdonvédelemnek helye van akkor, ha a jogosultság tárgya, az indítványozó által saját anyaggal, saját anyagi forrásokkal épített, de fennmaradási engedéllyel nem rendelkező felépítmény és alépítmény kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik.

Az Alkotmánybíróság hivatkozott a **20/2014. (VII. 3.) AB határozatában** (Indoklás [189]) foglaltakra, és arra a következetes alkotmánybírósági gyakorlatára, amely szerint a tulajdonhoz való jog a jogszerű gyakorlását korlátozó állami

közhatalmi beavatkozással szemben védi a tulajdonost, nem biztosít azonban védelmet a jogszerűtlen tulajdonosi magatartás jogkövetkezményeként alkalmazott közigazgatási jogi szankciókkal szemben. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított alapjoggal kapcsolatban a **3009/2012. (VI. 21.) AB határozatban** (Indokolás [50]–[51]) az Alkotmánybíróság az alábbiakat rögzítette: „A tulajdonhoz való jog [...] alapvető jog. Az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. [...] A tulajdon »elvonása« alkotmányjogi értelemben nem feltétlenül a polgári jogi tulajdonjog elvesztése [...]. Az Alkotmány szerinti tulajdonvédelem köre tehát nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével; azaz sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványaival, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. » (ABH 1993, 373, 379–380.) A tulajdonhoz való jog alapjogi jellegét vizsgálva a **481/B/1999. AB határozatban** az Alkotmánybíróság azt is kimondta, hogy az "[...] nem a tényleges tulajdonszerzést, a tulajdonhoz jutás jogát, a tulajdon értékcsökkentéstől mentes és végleges megtartását garantálja, hanem az állam számára ír elő kétirányú kötelezettséget. Az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképesé teszi." (ABH 2002, 998, 1002.) "A kifejtettek szerint a tulajdonhoz való jog alapjogként az állammal szemben garantál olyan közjogi igényt, amely alapján az állam – alapvetően, főszabályként, az Alaptörvényből következő kivételektől eltekintve – köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól."

2.5.5. Az Alkotmánybíróság és az EJB gyakorlata, az alkotmánybírósági építésügyi döntései

A bírósági döntések alaptörvény-ellenessége a magyar Alkotmánybíróság és az Emberi Jogok Európai Bíróság hivatkozott gyakorlata alapján válaszolható meg:

a) Az EJB állandó gyakorlata szerint az Egyezmény csakis a már megszerzett tulajdont védi, s nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére. Ez ugyanis nem garantál többet, mint mindenki jogát arra, hogy saját tulajdonát békésen élvezze, következésképpen csakis a személy meglévő tulajdonára alkalmazandó, és nem biztosít jogot tulajdon megszerzéséhez akár törvényes öröklés, akár akaratilag történő. A Magas Szerződő Felek kifejezett akarata volt, hogy az Egyezmény csak a tulajdont védje, s ne terjedjen ki a tulajdonhoz való jogra, azaz az államnak nincs semmiféle kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse." [749/B/ 2003. AB határozat, ABH 2005, 1156.].

b) A tulajdonhoz való jog – azon belül a tulajdonjog részjogosítványainak – korlátozása akkor alaptörvény-ellenes, ha az elkerülhetetlen, kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. A bírósági döntésekkel korlátozott indítványozói tulajdonjog korlátozása a bírósági döntések szerint kényszerítő ok nélkül történik, mivel a **20/2014. (VII. 3.) AB határozat** (Indokolásának [189]) úgy értelmezte a tulajdonhoz való jogot, hogy a tulajdon alkotmányjogi fogalma nem azonos a tulajdon polgári jogi definíciójával,

annál tágabb, és az alkotmány a tulajdonjogot mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben: "Az Alkotmánybíróság tulajdonvédelmi felfogása összhangban van az Egyezmény és az EJEK ítéletével. Az EJEK állandó gyakorlata szerint az Egyezmény csak a már megszerzett tulajdont védi, s nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére. Ez ugyanis nem garantál többet, mint mindenki jogát arra, hogy saját tulajdonát békésen élvezze, következésképpen csak a személy meglévő tulajdonára alkalmazandó, és nem biztosít jogot tulajdon megszerzéséhez akár törvényes öröklés, akár akaratilag történő átadás folytán. A Magas Szerződő Felek kifejezett akarata volt, hogy az Egyezmény csak a tulajdonot védje, s ne terjedjen ki a tulajdonhoz való jogra, azaz az államnak nincs semmiféle kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse." [749/B/2003. AB határozat, ABH 2005, 1156.] "Az Egyezmény eredetileg nem vette fel a jogok és szabadságok közé a tulajdonot. Az EJEK határozatából is kitűnik, hogy a vagyoni értékű jogok esetében tulajdonvédelemnek helye van akkor, ha a jogosultság tárgya kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik."

A dologi jogok - mindenekelőtt a tulajdonjog - egyik sajátossága a hozzájuk kapcsolódó viszonylagos állandóság. A tulajdonjog és a dologi jogok állandóságába vetett bizalom kiemelkedő jelentőségű nemcsak gazdasági szempontból, de az egyének szempontjából is, mert a tulajdonjog már nem tekinthető pusztán gazdasági tényezőnek. A tulajdonjog emberi jogi és alkotmányos védelme, és ennek kapcsán az EJEK és a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatában leszűrődő elvek is jelzik, hogy a tulajdonjog gazdasági szerepe mellett absztrakt értelemben egyúttal az emberi minőség más vonatkozásainak jogi védelmében is központi szerepet játszik.

c) Az Egyezmény e rendelkezésének első bekezdése lényegében a tulajdonhoz való jogot garantálja, amelynek egyik alapvető és általánosan elfogadott eleme a tulajdonnal való szabad rendelkezés joga. A rendelkezés második bekezdése ugyanakkor felhatalmazza az Egyezmény Szerződő Államait arra, hogy olyan jogszabályokat alkossanak, amelyeket szükségesnek tartanak a tulajdon használatának a közérdekkel összhangban lévő korlátozására. A tulajdon elvonását az Első Jegyzőkönyv 1. cikkelye nem tiltja, azonban csak kártalanítás ellenében tartja jogszerűnek.

d) Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem a meglévő tulajdonra, tulajdonjogra vonatkozik, viszont a tulajdonhoz való jog nem biztosít jogot a tulajdonszerzésre (3021/2014. (II. 11.) AB végzés, Indokolás [13]. A tulajdonjog és a dologi jogok állandóságába vetett bizalom kiemelkedő jelentőségű nemcsak gazdasági szempontból, de az egyének szempontjából is, mert a tulajdonjog már nem tekinthető pusztán gazdasági tényezőnek. A tulajdonjog emberi jogi és alkotmányos védelme, és ennek kapcsán az Európai Emberi Jogok Bírósága és az Alkotmánybíróság gyakorlatában leszűrődő elvek is jelzik, hogy a tulajdonjog gazdasági szerepe mellett absztrakt értelemben egyúttal az emberi minőség más vonatkozásainak jogi védelmében is központi szerepet játszik. Ebből következik, hogy a korábban tulajdonként megszerzett (és így az alkotmányos tulajdonvédelem alatt álló) vagyoni jogi igényeket védi az Alaptörvény XIII. cikke. Ezt erősítette meg a 3048/2013. (II. 28.) AB határozat (Indokolás [39]) is, amely rámutatott, hogy a korábbi jogviszonyokkal összefüggő esetben továbbra is fennáll

az alkotmányos tulajdonvédelem, kiegészítésként megállapításra került, hogy a tulajdonhoz való jog nem biztosít jogot a tulajdonszerzésre {3021/2014. (II. 11.) AB végzés, Indokolás [13]}.

e) Az Alkotmánybíróság az építésügyi eljárásokban foganatosított szankciók szabályozásának alkotmányosságát vizsgálta a tulajdonhoz és a jogorvoslathoz való jog függvényében és kimondta, hogy: "[...] *a tulajdonhoz való jog az állam közhatalmi beavatkozásával szemben védi a tulajdonost, de nem biztosít védelmet a jogszerűtlen, közérdeket veszélyeztető magatartás jogkövetkezményeiért viselendő felelősség alól.*" [498/D/2000. AB határozat, ABH 2003, 1202, 1207.].

Az Alkotmánybíróság a tulajdon alkotmányos tartalmának kibontásával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az „*a saját vagyonnal vagy értékteremtő munkával*” áll összefüggésben. Az indítványozó eredetileg, saját ingatlanán értékteremtő munkával szerzett tulajdonjogát az Alaptörvény védi, de a közérdeket veszélyeztető, jogszerűtlen magatartás - az építési és fennmaradási engedélyek hiánya - jogkövetkezményeiért a felelősséget az építtetőnek, jelen peres esetben az indítványozónak kell viselnie. A kereseti kérelemben megfogalmazott „kártérítési” ügyben a kártérítés megítélésének jogalapját az Alaptörvény XIII. cikk sérelme szolgáltatja, mivel az indítványozó jogosultsága a jelen per tárgyára kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, tényleges jogszabályok által elismert módon, az ingatlan adásvételi szerződés kötése előtt és után is, létezik. Az indítványozó tulajdonjogát az Alaptörvény védi, de a közérdeket veszélyeztető, jogszerűtlen magatartás jogkövetkezményeiért a felelősséget az építtetőnek, jelen peres esetben az indítványozónak kell viselnie.

f) Az Alkotmánybíróság a „közigazgatási jogi szankció” tárgykörében kimondta, hogy az **309/B/2007. AB határozata** szerint az alkalmazandó szankció [...] „*a jogsértésért való felelősség érvényesítésének módja.*” A jogsértő, a kógens jogszabály szerint jogszerűtlen magatartásért, a 2009. év óta tartó építési- és majd 2010. szeptember óta a fennmaradási engedély nélküli állapotért az indítványozó, mint építtető a felelős, tehát jelen esetben az indítványozót terheli a szankciókkal terhelt állapotért való felelősség. Ennek megfelelően tárgyalt indítványozó a szerződéskötés előtt a vevőjelölttel és csak a szóbeli megállapodás és annak feltételének, a vételár csökkentése után írta alá az ingatlan adásvételi szerződést. A tulajdonjog és a dologi jogok állandóságába vetett bizalom kiemelkedő jelentőségű nemcsak gazdasági szempontból, de az egyének szempontjából is, mert a tulajdonjog már nem tekinthető pusztán gazdasági tényezőnek. A tulajdonjog emberi jogi és alkotmányos védelme, és ennek kapcsán az EJEK és a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatában leszűrődő elvek is jelzik, hogy a tulajdonjog gazdasági szerepe mellett absztrakt értelemben egyúttal az emberi minőség más vonatkozásainak jogi védelmében is központi szerepet játszik. Sajnálatos módon az alperes a bírósági eljárásban letagadta, hogy felek a szerződéskötés előtt megállapodtak a jogszerűtlenné vált építmény kötelező bontásában. Az építmény kötelező elbontását a jogalkotói akarat kógens jogszabályban rendezi, így az alperesi nyilatkozatok relevanciával nem rendelkeznek.

g) A tulajdonhoz való jog az egyetlen olyan alapjog, amelyet a közérdekre hivatkozva lehet korlátozni – ezt az Alkotmánybíróság már 2012 előtt is kiemelte –, és ezt a sajátosságot a korábbi Alkotmányhoz képest az Alaptörvény még

hangsúlyosabbá teszi azáltal, hogy előírja: „[a] tulajdon társadalmi felelősséggel jár” {25/2015. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [59]} A támadott bírói döntés alkotmányosságát az Alkotmánybíróság e mindenkori korlátok között ítélte meg, és ennek során jutott a jelen következtetésre.

Jelen ügyben a közérdek teljesülése abban ölt testet, hogy a jogszerűtlen magatartás következményeként megvalósult építményt a jogalkotói akarat kötelező bontásra ítéli az Étv. kógens jogszabályának alkalmazásával.

2.5.6. Statumváltás és az idő

A polgári jog szerint a tulajdon keletkezésére csak befejezett olyan épület ad alapot, amely rendeltetésszerű, tartós használatra, műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas. A vitatott építményre ezen feltételek, illetve követelmények nem álltak a bíróságok rendelkezésére. Építési engedélyhez kötött épület esetén az építési, illetve fennmaradási vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon.

Az elsőfokú bíróság ezen megállapítást ítéletének indoklásában (6. old. 3. bekezdés) a következők szerint értelmezte: *"A bíróság osztotta azon alperesi álláspontot, hogy ha egy építmény építési engedélyköteles, majd használatba vételi engedély kell rá, az a föld sorsát osztó felépítmény, mely az ingatlannyilvántartásban is feltüntetésre kerül. Ezzel szemben az ingók nem építési és használatbavételi engedélykötelesek és az ingó az ingatlannyilvántartásba nem kerül bejegyzésre."*

Indítványozó állásfoglalása szerint az idő az, ami miatt az elsőfokú bíróság és az alperes állásfoglalása nem fog helyt. Az idő az, ami miatt az alkalmazandó jog megváltozhat, és az időmúlás okán más szabály alkalmazandó később, mint korábban, és ez a változás eltérő jogi eredményhez vezet. Ez a változás a tényállásnak a kapcsolódó szabályt meghatározó elemét kell, hogy érintse (például az ingó dolog minősítés időbeni változása, stb.). Az időbeliség az, ami miatt a korábbi status már nem vehető alapul, és amely kizökkenti a tényállítást az eredeti állapotból.

Jelen ügy jó példa arra, hogy az elsőfokú bírósági érvelés figyelmen kívül hagyta az idő kérdését, hiszen az ingóság és az ingatlan megállapítása azért bizonyul döntő szempontnak, mivel a jogszabály az ingatlan tulajdonjog-átruházáshoz szigorú alaki és tartalmi feltételeket ír elő, amíg az ingóságok átruházásának viszonylatában a jogszabály egyszerűbb feltételeket ír elő. Ugyancsak az idő határozza meg az építési engedély hatályvesztés időpontját is, amelynek jogkövetkezményei szerint, mint jelen ügyben is, nem a használatbavétel engedély megszerzése a következő lépcső, hanem az építmény fennmaradásának kérdése, amelyről felek a szerződéskötés előtt annak hiánya miatt állapodtak meg a vevőjelölt, a perbeni alperes jognyilatkozatai és akarata alapján. Tehát nem a bírósági vélelmek valósultak meg az építés során, hanem a jogalkotói akarat döntött az építmény kényszerbontásáról, a jogszerűtlenné vált építmény statusváltásáról.

2.5.7. Összegzés

Jelen ügyben az egyes jogalanyok, a felek érdekei a szerződéskötés előtt egybeestek, felek egyetértettek abban, hogy a per tárgyát a fennmaradási engedély hiánya miatt el kell bontani, az építési helyszínt helyre kell állítani. A kötelező bontással az alkotórészi kapcsolat is megszűnik, így ugyanaz az eset áll fenn, ha az

építési hatóság ideiglenesen engedélyezi a jogszerűtlen építmény fennállását. A legitim jogalkotói cél az építmény elbontása, melynek megvalósulását biztosító eszköz az Étv. kógens jogszabálya. A régi Ptk. 95. § (1) bekezdés jogszabályáról, amelyet az Alkotmánybíróság korábban megvizsgált, bizonyossá vált, hogy jelen peres eljárásban alkalmatlan a felek közötti jogviszony rendezése tárgyában, valamint jelen indítványban hivatkozott alkotmánybírósági végzések és határozatok, valamint az Egyezményben foglaltak és az EJEB döntései és gyakorlata alapján megállapítható, hogy a rendes bíróságok és a Kúia döntései alaptörvény-ellenesek..

2.6. Alaptörvény-ellenességének indokolása Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése, a bírósághoz fordulás és a jogorvoslathoz való jog szerint:

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében foglaltak szerint: *"Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti."*

A jogszerűtlenné vált építmény ügyében a kereseti kérelem elmaradt komplex vizsgálatának a közérdeket képviselő építéshatósági eljárásban volt helye, így az indítványozónak a bíróságok által önkényesen, magánjogi tényállásra alapított döntéseivel szemben a felperesi jogorvoslati igénye a közérdeket képviselő építéshatósági eljárásban lett volna előterjeszthető és elbírálható. Indítványozó kereseti kérelmében az alperes jogellenes és szerződésszegő magatartása, a felépítmény elbontása és eltüntetése miatt kárpótlási igényt fogalmazott meg, amelynek jogalapját a jogalkotói cél explicit azonosítása, az indítványozó tulajdonjogának Alaptörvényben megfogalmazott védelme és a jogszerűtlenné vált építmény kötelező bontásának elkerülhetetlensége jelentette. A bíróságok által felhívott jogszabály alapján a földolog (telekingatlan) és az alkotórész (az elbontandó építmény) között előírt "tartós egyesítő kapcsolat" helyett a legitim jogalkotói akarat, az ún. alkotórészi építmény kötelező elbontása miatt az alkotórészi kapcsolat csak ideiglenesnek minősül és emiatt az építmény nem követi a földolog, a telekingatlan sorsát. A vevőjelölt, a perbeni alperes is ezen tényállással összhangban nyilatkozott az adásvételi szerződés aláírása előtt, melyet a bíróságok is elismertek.

A bírósági eljárásokban (is) alapvető fontossággal bír, hogy az abban résztvevő személyek ügyében eljáró szervek, az eljárásuk során az Alaptörvény szellemében, a vonatkozó jogszabályi keretek között folytassák tevékenységüket. Ez az Alaptörvény B) cikkéből is következő, a jogállamiság elvével szorosan összefüggő jogbiztonság követelményéből is fakad. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában a kezdetektől fogva kitűnik, hogy a jogállamiság nélkülözhetetlen elemének tekinti a jogbiztonságot.

Indítványozó a szerződéskötés előtt az építéshatósági eljárás egyszerűsítése és a pénzügyi szankció csökkentése érdekében állapodott meg alperessel az építmény elbontásáról, melyet a felek megállapodásától függetlenül kógens jogszabály is előír.

A rendes bíróságok további, tartalmi, az indítványozó egyéb igényének feltételeire is kiterjedő elbírálásának az elutasítása sértette az indítványozó tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát, ezen belül a hatékony bírói jogvédelem követelményét, és azt az alkotmányos igényt, hogy a perbe vitt jogról a bíróság

érdemben dönthessen. Megállapítható tehát, hogy a bíróságoknak a jogvita eldöntésére irányadó jogot az Alaptörvény 28. cikke szerint kell értelmeznie és az ebben meghatározott alkotmányos követelményt érvényre juttatva kell alkalmaznia.

A bírósághoz fordulás jogából az a kötelezettség hárul az államra, hogy a jogviták elbírálására bírói utat biztosítson. A bírósági úthoz, a bíróság általi döntéshez való jognak szerves része az eljárás minősége: ez adja a bírósághoz fordulás értelmét. Az eljárás tisztességességének önmagában nem elegendő feltétele a bírósági út igénybevételének lehetővé tétele, az csak akkor biztosított, ha a bíróság érdemben reagált (dönt) a perben előterjesztett kérelmekre, amelyekre az indítványozó állásfoglalása szerint jelen ügyben az érdemi és komplex vizsgálatok elmaradása miatt nem került sor. Indítványozó számára sokkoló körülménynek bizonyult például, hogy a másodfokú bíróság a tárgyaláson az iratismertetés előtt adta át felperesnek az alperes valótlanosságokat tartalmazó fellebbezési ellenkérelmét, amellyel megsértették a jogi képviselő nélkül eljáró indítványozó jognyilatkozat megismerhetőségéről és válasz jognyilatkozat-tételéről szóló jogát, így azokra csak a felülvizsgálati eljárásban volt lehetőség, nyilvánvalóan következmények nélkül, cáfolni. A **7/2013. (III. 1.) AB határozatban** (ABH 2013, 293) – amely egyfajta „alaphatározatnak” is tekinthető – az Alkotmánybíróság megteremtette a lehetőséget arra, hogy felülvizsgálja a bírósági döntések indokolását, és ekképpen ellenőrizze a bírói érvelés minőségét. Az alkotmánybírósági gyakorlat alapján az indokolt bírói döntéshez való jog azt az általános elvárást fogalmazza meg, hogy *„a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon.”*

A jogorvoslathoz való jog az ügyféli jog érvényesítésének egyik legfontosabb garanciája, általános jelleggel áll fenn, azonban gyakorlása feltételhez kötött. Tekintettel kell lenni arra, hogy ne csak formálisan valósuljon meg a jogorvoslat lehetősége, hanem az ténylegesen is alkalmas legyen arra, hogy betöltse szerepét a jogrendszerben. Az Alaptörvény megköveteli, hogy a jogorvoslati jog nyújtotta jogvédelem hatékony legyen, vagyis ténylegesen érvényesüljön és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvoslására.

Minden jogorvoslat lényegi, immanens eleme a jogorvoslás lehetősége vagyis a jogorvoslat fogalmilag tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. Nem következik mindebből azonban az, hogy a jogorvoslatot elbíráló szervnek a kérelemnek minden körülmények között helyt kell adnia, az azonban feltétele, hogy az eljárási szabályok által meghatározott keretek között a jogorvoslati eljárást lefolytassák és a jogorvoslati kérelemben írtakat a jogszabályban foglaltak szerint érdemben megvizsgálják. A jogorvoslati út igénybevételének nem előfeltétele továbbá valamely jog – esetleg alapjog – tényleges sérelmének a bekövetkezése, elegendő, ha az érintett, jelen esetben az indítványozó, megítélése szerint jogát (jogos érdekét) sérti a támadott döntés. A jogorvoslathoz való jog, mint alapjog sérelme tehát akként is megvalósulhat, hogy más (alap) jogi sérelem esetleg nem állapítható meg. Értelemszerűen azonban csak egy már lefolytatott eljárás és ennek alapján meghozott döntés vonatkozásában mérlegelhető az a kérdés, hogy egy esetleges eljárási jogszabálysértés az ügy érdemi megítélését befolyásolhatta-e és ha igen, milyen mértékben.

A bírói utólagos normakontroll alapvető célja, hogy a perbe vitt jogviták

eldöntése kapcsán értelmezett/alkalmazott jogszabály jogrendszerbe illeszkedését, alkotmányos minőségét értékelje egy másik, az igazságszolgáltatáshoz kapcsolódó, az alkotmány védelmére hivatott alkotmányos szerv, amely értékelés alapvetően determinálja a bírói jogértelmezést és ezzel a jogvita eldöntését. Az Alaptörvény rendelkezése értelmében a bíró a „törvénynek”, azaz a jogrendnek, közelebből az alkotmányos jogrendnek alárendelten hozza ítéleteit. A bíró tehát nem hozhat olyan ítéleti döntést, amely az Alaptörvénnyel ellentétes jogszabályon, jogi normán alapul. Mivel az alaptörvény-ellenesség megállapítására az Alkotmánybíróság a felhatalmazott, ezért a bírói kezdeményezés az az intézmény, amely megteremti az általános hatáskörű bíróság és az Alkotmánybíróság közötti kapcsolatot, a dialógust.

A bírói jogfejlesztés egyik fontos megnyilvánulása az a jogintézmény, amely a tényálláshoz kötött jogértelmezést összeköti a tényálláshoz az esetek többségében kevésbé kötött, absztrakt alkotmányértelmezéssel. A bírói kezdeményezés az ügyben eljáró bíró szempontjából – még ha a kezdeményezés érdemi vizsgálat keretében elutasításra is kerül –, jelenthet egyfajta támpontot az ügy eldöntése szempontjából. A bíró megnyugtatóbb módon és az Alkotmánybíróság határozatára, adott esetben az Alkotmánybíróság határozatának indokolásbeli érvelésére támaszkodva döntheti el az ügyet, amely az alkotmányossági oldalról mindenképpen legitimálja a bírói ítéletet. Így amennyiben a bírónak az előtte lévő ügyben alkalmazott norma alkotmányosságával kapcsolatban kétsége merül fel, – még az elutasítás terhe mellett is – célszerű az Alkotmánybíróság eljárását kezdeményezni. A kezdeményező bíró szakmai felelőssége körébe tartozik ugyanakkor annak biztosítása, hogy az Alkotmánybíróság a indítványról érdemi döntést hozhasson, tehát a kezdeményezésnek meg kell felelnie azoknak a formai és tartalmi követelményeknek, amelyeket az Abtv. valamint az alkotmánybírósági ügyrend meghatároz.

Az indítványozó állásfoglalása szerint a rendesbíróságok nem kezdeményeztek ilyen eljárást, mint hogy az Alaptörvény 28. cikkben foglalt kötelezettségeiket sem teljesítették, azaz a bírói döntésekben foglalt jogszabályok szövegét a jogalkotó céljával és az Alaptörvénnyel összhangban nem vizsgálták, az adott jogszabály alkalmazása során az Alaptörvényben biztosított jogok alkotmányos tartalmát nem érvényesítették.

Az elsőfokú bíróság a szakértői eljárás lezárásával a felperes kereseti kérelmével kapcsolatos vizsgálatokat is lezárta, az alperes által javasolt jogszabály alapján a jogvita szűk keretek között folyt, például a jogszerűtlen építmény ingóság vagy ingatlan, a jogalap nélküli gazdagodás és a szóbeli megállapodás szerinti vételárcsökkentés kérdéseinek lokális jogvita keretében. Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem vizsgálatának lezárásával elzárta a XXVIII. cikk (7) bekezdésében foglalt jogorvoslathoz való jog érvényesítése előtt azt a bírósági utat, amely az indítványozó további igényeinek, jogosultságainak (a jogalap nélküli gazdagodás, szerződésszegésből származó károkozás, stb.) érdemi vizsgálata helyett az önkényesen felhívott jogszabályra alapított hivatkozással elutasító döntését egytől egyig rövid úton elrendelte.

A bírói döntések ellen benyújtott alkotmányjogi panasz nem tekinthető a további jogorvoslattal nem támadható bírósági döntések általános felülvizsgálati eszközének, mivel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszon keresztül is az Alaptörvényt és az ebben biztosított jogokat védi. Az Alkotmánybíróság a bírói

döntést azonban megsemmisítheti, ha a bíró az alkotmányossági szempontból meghatározó összefüggéseket helyesen értelmezte ugyan, de a konkrét ügyben tévesen alkalmazta őket. Jelen peres ügyben a bíróságok által felhívott jogszabályról szintén elmondható, hogy a **709/B/2007. AB határozat azt vizsgálta**, hogy a régi Ptk. alkotórészre vonatkozó rendelkezése sérti-e az Alkotmány által védett tulajdonhoz való jogot.

Jelen ügyben az alkotórésznek minősített építmény az előzmények és a körülmények komplex vizsgálata alapján egyedi minősítést igényel, hiszen a legitim jogalkotói cél alapján, ami azonos a felek egybehangzó szerződéskötés előtti döntéseivel is, a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező, jogszerűtlenné vált építményt indítványozónak el kell bontani. A jelen perben indítványozó saját ingatlanán, saját anyaggal és saját anyagi eszközökkel, hatályos építési engedéllyel valósította meg a szerkezetkész, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan építményt. Az adásvételi szerződéskötés előtt az építési engedély hatályát veszítette, a vevőjelölt pedig a szerződéskötés előtt kijelentette, hogy az építményre, így sem a felépítményre, sem az alépítményre nem tart igényt, és emiatt az építményre fennmaradási engedély kiadását az építésügyi hatóság elutasítja. Indítványozó vevőjelölttel megállapodott az építmény kötelező elbontásáról, amelynek következményeként megváltozott a földolog és az alkotórész közötti kapcsolat minősítése is. Az alperes állásfoglalása alapján az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabály alkalmazhatósága az alkotórészi kapcsolat minősítésétől függ. Indítványozó állásfoglalása szerint, amennyiben az alkotórésznek minősített építmény elbontásra kerül - a felépítményt maga az alperes bontotta el jogosultság nélkül -, az alkotórészi kapcsolat is megszűnik létezni, tehát egyrészt a "tartós egyesítő kapcsolatról" a jelen ügyben a bíróság által felhívott jogszabály alkalmasságáról nem beszélhetünk, másrészt a fennmaradási engedély hiánya jogi szempontból is alkalmatlanná teszi az építményt arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon. Az indítványozó ügyében a kereseti kérelem elmaradt vizsgálata alapján a közérdeket és a közrendet képviselő építésügyi eljárásnak volt helye, így ebben az esetben az indítványozónak a bíróságok által önkényesen, magánjogi tényállásra alapított döntéseivel szembeni jogorvoslati igénye a közérdeket képviselő építésügyi eljárásban lett volna előterjeszthető és elbírálni.

III.

3. Egyéb nyilatkozatok

- 3.1. Indítványozó kijelenti, hogy nem kezdeményezte a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.
- 3.2. Indítványozó kijelenti, hogy nem hatalmazott meg jogi képviselőre ügyvédet.
- 3.3. Indítványozó kijelenti, hogy az Abtv. 52. § (4) bekezdés szerinti érintettséget alátámasztó dokumentumokat a jelen indítványához mellékelte.

Budapest, 2020. március 25.

Ti

Mellékletek:

- | | | |
|------|-------------------------------|------------------------|
| F/1. | Ingatlan adásvételi szerződés | (2010. október 25.) |
| F/2. | Indítványozó kereseti kérelme | (2014. január 25.) |
| f/3. | Elsőfokú bíróság ítélete | (2016. szeptember 30.) |
| F/4. | Másodfokú bíróság ítélete | (2017. július 6.) |
| F/5. | A Kúria ítélete | (2019. január 23.) |
- 