

Alkotmánybíróság

Ügyszám: IV/783/2020.

Tárgy: Alkotmányjogi panasz pontosítása

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: <u>IV/783-5/2020</u>	
Érkezett: <u>2020 JÚN 23.</u>	
Példány:	Kezelőiroda:
Melléklet:	db

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [redacted] mint indítványozó felperes, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § alapján az alábbi pontosított

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

I.**1. Kérelem az Abtv. 52. § (1) és (1b) bekezdése szerint**

1.1. 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 megsértették az indítványozó alapvető jogát az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben, a XXVIII. cikk (7) bekezdésben foglaltak szerint, valamint az első- és másodfokú eljárás során a bíróságok megsértették az Alaptörvény 28. cikkben foglalt rendelkezéseket is.

1.2. 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 Alkotmánybíróság Ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II.27.) AB Tű. határozat (a továbbiakban: Ügyrend) 57. § (1) és a 64. § (2) bekezdéseiben foglaltak szerint, az indítványozó Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésére alapított, az indítványozó polgári peres eljárásban előterjesztett kereseti kérelmében megfogalmazott kártérítési igénye, a teljes építmény kötelező elbontásáról szóló kógens jogszabály megsértése, az indítványozó megtévesztésére alapított, a vételár csökkentésből származó vagyoni értékű kártérítési igénye, valamint az alperes jogalap nélküli gazdagodása és a kifizetett perköltségek tárgyában is.

Kérelmeim indoklásaként az alábbiakat adom elő:

II.**2. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei**

2.1. Az Alkotmánybíróság Főtitkára 2020. május 14. napján kelt levelében értesítést küldött arról, hogy az Alkotmánybírósághoz 2020. május 4.-én érkezett alkotmányjogi panaszt az Alkotmánybíróság Hivatala **IV/783/2020.** ügyszám alatt nyilvántartásba vette, valamint az ügyhöz kapcsolódó esetleges további beadványokban a megadott ügyszámra kell hivatkozni.

Jelen beadvány a betűhibák javításán túl a 2.2.2. pont indítványkiegészítésként az Ügyrend 30. § (2) bekezdésben felsorolt befogadási követelményekkel kapcsolatos adatokat, nyilatkozatokat, a 3. fejezet az alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntésekkel és az érvényesülő, hatályosuló és megvalósuló norma, az "élő jog" vizsgálatának doktrínájával kapcsolatos indítványozói állásfoglalásokat, a 4. fejezet pedig a panasz pontosított érdemi érveléseit és indoklásait tartalmazza azzal, hogy a megszilárdult joggyakorlat és az alkotmányos elvek kerültek a jogalkalmazói döntésekkel összevetésre.

2.2. Az alkotmányjogi panasz befogadásáról a Tisztelt Alkotmánybíróság az Abtv. 29. §-a, valamint az Ügyrend 30. §-a alapján dönt.

2.2.1. Az indítványozó határozott kereseti kérelmében nevesítette alapjog-séreلمeit, amelyeket a rendesbírói döntések érdemben befolyásoltak. Az Alaptörvényben foglaltak szerint az állam akkor nyúlhat az alapjog korlátozásának eszközehez, ha másik alapvető jog és szabadság védelme vagy azok érvényesítése, illetve egyéb alkotmányos érték védelme más módon nem érhető el, viszont az alapjog-korlátozás meg kell hogy feleljen a szükségesség és az arányosság követelményeinek azzal, hogy az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya megfelelő arányban legyen egymással.

Az alapvető jogok gyakorlati érvényesülését jogszabályok biztosítják, amelyek az Alaptörvény rendelkezésével összhangban történő értelmezése és alkalmazása az Alaptörvény 28. cikke értelmében a rendesbírói feladata. Az Alkotmánybíróság a rendesbírói döntéseit csak akkor bírálhatja felül, ha a rendesbírói döntések az Alaptörvény megszabta értelmezési tartományt megsértik és ezáltal a bírói döntés alaptörvény-ellenes lesz **[2085/2015. (V.8.) AB végzés]**.

2.2.2. Az Ügyrend 30. § (2) bekezdésében foglaltakkal kapcsolatban indítványozó kijelenti, hogy:

a) alapos vizsgálatot követően körülírhatóak azok a lehetséges jogkorlátozási célok is, amelyek önmagukban kizártnak minősülnek, azaz semmilyen körülmények között nem képezhetik legitim alapját az alapjog-korlátozásnak. Az indítványozó a panasz IV. fejezetében rögzítette a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség tényszerű megnevezését, a kapcsolódó érvelését, valamint annak indoklását,

b) az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabállyal kapcsolatos általános alkotmányossági kérdést az Alkotmánybíróság a **709/B/2007. AB határozata** alapján elbírált. A panasz 4.2. pontjában foglaltak szerint a jelen peres ügyben az alkotmányjogi összefüggések és a releváns, lényeges körülmények alapvetően különböznek az Alkotmánybíróság hivatkozott határozata alapján vizsgált esetkörtől, így az Abtv. 31. § (1) bekezdésben foglaltak alapján van helye az alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló alkotmányjogi panasz előterjesztésének,

- c) az indítványozó jogosultságát az Alaptörvény 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 az F/3., az F/4. és az F/5. számú mellékletek szerint indítványozó felperesként jártam el,
- d) a Kúria jóváhagyó ítéletét 2020. február 5. napján kézbesítették az indítványozót képviselő Ügyvédi Irodának. Az indítvány beadásának határideje kézbesítéstől számított 60. nap, azaz 2020. április 5. napja volt, az indítvány az elsőfokú bíróságon, a megadott határidőn belül, 2020. március 26. napján került kézbesítésre,
- e) az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeket kimerítette, az ügyben a Kúria előtt felülvizsgálati eljárás volt folyamatban. Az ügyben indítványozó nem kezdeményezett perújítást,
- f) az Alkotmánybíróság hatáskörét az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Abtv. 27. §-ában és a 29. §-ában foglaltak állapítják meg,
- g) főttkári hiánypótlásra irányuló felhívás indítványozóhoz nem érkezett.

III.

3. Az Abtv. 27. §-a szerinti panasszal támadott bírói döntések vizsgálata

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

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

3.2. Pertörténet és a tényállás rövid ismertetése

3.2.1. Előzmények, felek ingatlan adásvételi szerződésének megkötése

A jelen ügyben a rendesbíróságok figyelmen kívül hagyták azt a bírósági gyakorlatban és jogirodalomban is széles körben elfogadott elvet, hogy: *"Akár üres telek beépítése történt, akár már beépített telken végeztek további építkezést, a tulajdon keletkezésére csak befejezett olyan épület ad alapot, amely rendeltetésszerű használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas."* Ezen alapelvnek megfelelően az 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, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48/A. § (2) bekezdés b) pontja szerint a jogszerűtlen tevékenység eredményeként megvalósult, és a jelen ügy tárgya, a vitatott szerkezetkész építmény fennmaradása a hivatkozott jogszabály (1) bekezdés alapján nem engedélyezhető, az építményt a jogalkotói akarat alapján le kell bontani.

A szerződési tartalomalakító szabadságból következik a Ptk.-ban a szerződéses jogi normák döntő többségének engedő, diszpozitív jellege. Ez azt jelenti, hogy a szerződő felek a – jogaikat és kötelezettségeiket megállapító – szerződési szabályoktól egyező akarattal eltérhetnek. A szerződési jog alapvetően diszpozitív jellege abban a megfontolásból gyökerezik, hogy a jogalkotó – könnyen beláthatóan – nem lehet képes előre felmérni a felek által megvalósítani

célokat a szerződések és a szerződéses kikötések beláthatatlan tömegére nézve. A dispozitív normákat a törvény a tipikus élethelyzeteket szem előtt tartva, a felek érdekeinek kölcsönös és kiegyensúlyozott figyelembevételével alkotja meg. A dispozitív szabályok legfontosabb funkciója a szerződéssel együtt járó kockázatok igazságos elosztása a felek között. A dispozitív szabályok jelentősége elsősorban abban áll, hogy a törvény által kínált szabályokat a szerződő feleknek nem kell „kitalálniuk”, adott esetben nem is kell magállapodásukba foglalniuk, azok a törvény erejénél fogva érvényesülnek, kiterjednek a szerződésre is, kivéve, ha a felek eltérően állapodnak meg.

A szerződéses viszonyok körében is vannak azért kötelező (kógens) jogszabályok, amelyektől a felek egyező akarattal sem térhetnek el. A kógens rendelkezésektől eltérő szerződéses kikötés – függetlenül attól, hogy azt a törvény kifejezetten kimondja-e vagy sem – semmis. Kógens szabályokat ad a jogalkotó mindenekelőtt olyan esetben, amikor a szerződő feleken kívüli érdekek: harmadik személyek, esetleg egy nagyobb közösség (közrend) érdeke vagy a társadalom erkölcsi értékrendjének védelme kívánja meg a kötelező normával történő beavatkozást a szerződő felek autonómiájába. Kógens normákra van szükség ezenkívül ott is, ahol a szerződő felek jogi egyenjogúsága és mellérendeltsége mögött a gazdasági egyensúlyban, illetve a szakismeretben és informáltságban olyan hiány állapítható meg, amely a szerződés tartalmának meghatározására is nagymértékben kihat.

Jelen peres eljárásban a rendesbírók tényszerűen megállapították, hogy a per tárgyaként meghatározott faváz, könnyűszerkezetes felépítmény és annak vasbeton-szerkezetű alépítményének építési engedélye 2009. évben hatályát veszítette, valamint a vitatott építményről azt is, hogy sem fennmaradási-, sem használatbavételi engedéllyel nem rendelkezett. 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 félbemaradtak, az engedély ideje lejárt, a szerkezetkész állapotra pedig használatbavételi engedélyt nem kaphatott a felperes."*

Indítványozó a szerkezetkész építmény építését anyagi források hiánya miatt nem tudta folytatni, így 2010. évben a telekingatlan eladásra meghirdette. Az építmény építési-, majd fennmaradási vagy használatbavételi engedélyének elnyerése érdekében olyan befektetőt, illetve új tulajdonost keresett, aki a hirdetésben opcióként megjelölt szerkezetkész épületre egyrészt igényt tart, másrészt egy új, módosított építési-, vagy 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 telekingatlan hirdetésére egy érdeklődő jelentkezett, aki kijelentette az első helyszíni bejáráson, hogy csak a telekingatlanra van szüksége családi házának felépítése céljából, a szerkezetkész könnyűszerkezetes, faváz felépítményre és a vasbeton-szerkezetű alépítményre nem tart igényt. A vevőjelölt (a továbbiakban: alperes) ezen nyilatkozatát az elsőfokú bírósági eljárás során is többször megismételte. Az alperesi nyilatkozat egyértelműsége és határozottsága arról győzte meg indítványozót, hogy a vitatott építményre, azaz a

könnyűszerkezetes, favázas felépítményére és a vasbeton szerkezetű alépítményre új építés-, illetve fennmaradási engedély kérésére, majd megszerzésére feleknek nincs esélyük, és emiatt a teljes építményt az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja szerint: *"Amennyiben az építtető 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."*

Indítványozó a jogszerűtlen tevékenységgel megvalósult szerkezetkész építmény teljes bontásáról, a hatályos jogszabályokról és az építésügyi eljárásról tájékoztatta alperest, és a jogalkotói akaratnak megfelelő intézkedés alapján, amely egyébként az alperes akaratával is azonos volt, felek a favázas felépítmény és az alépítmény elbontásáról szóban megállapodtak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 205. § (1) és (2) bekezdése alapján.

"A (rég) Ptk. 226. § (1) bekezdése lehetőséget teremt az állami beavatkozásra, amikor úgy rendelkezik, hogy a jogszabály meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, és kimondhatja, hogy ezek a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek." [13/1990. (VI.18.) AB határozat, ABH 1990.55.].

A szóbeli megállapodás szerint indítványozó vállalta, mint az építmény tervezője és építője, hogy a favázas felépítményt az alperes által megjelölt időpontban szakszerűen elbontja és a helyszínről elszállítja, az alperes pedig vállalta, hogy a vasbeton alépítményt elbontja, melynek munkadíjaként az alperes három millió forintot kért és kapott előre a beépítetlen ingatlan vételárának csökkentésével.

A bírói gyakorlatban minden olyan esetben, amikor az egyik fél megrendelés nélkül teljesít, mint jelen esetben az indítványozó, és azt a másik fél, az alperes, nem utasítja vissza, azaz a kért három millió forint vételár-csökkentést elfogadta, a szerződés ráutaló magatartással, jelen esetben a szóbeli megállapodás létrejött.

Indítványozó a szerződéskötés előtt egyrészt az Építésügyi Hatóság eljárásának egyszerűsítése és a velejáró szankció mértékének csökkentése érdekében, másrészt a tervezett adásvételi szerződésben foglaltak: *"Eladó az ingatlan mindennemű per, teher és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal."* alapján közös érdekből állapodott meg az alperessel, harmadrészt pedig azért, mert a felek akarata egybeesett a jogalkotó akaratával. Az Étv. kógens jogszabálya pedig a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés részévé vált. [6/1999. (IV.21.) AB határozat, ABH 1999.95.]. A régi Ptk. 205. § (2) bekezdése szerint: *"Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez."*, melynek 45/B/2003. AB határozat (ABH 2008, 2947.) alábbi értelmezést tartalmazza:

"Az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy a szerződési szabadság - amelynek egyik garanciáját fogalmazza meg a Ptk.-nak az indítványozó által felhívott 205. § (2) bekezdése - nem korlátlan, az csak a jogszabályok keretei között érvényesülhet, kétségtől az egyik legsúlyosabb korlátozást jelenti e körben, a jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettséget. Ennek lényege az, hogy a kötelezettséggel terhelt fél nem döntheti el szabadon, hogy kíván-e szerződést kötni, nem válogathat szabadon a vele szerződni kívánó - hozzá képest jellemzően gazdaságilag gyengébb helyzetben lévő, kiszolgáltatottabb - partnerek között. Csak egy biztosítható ugyanis, hogy valamely (általában köz-) szolgáltatást bárki azonos feltételek mellett vehessen igénybe. a

szerződéskötési kötelezettség előírása szükségszerűen azt jelenti, hogy a jogalkotó meghatározza azokat az alapvető feltételeket, amelyek fennállása esetén a szerződés megkötését nem lehet megtagadni, illetve adott esetben a szerződés bizonyos tartalmi elemeit is. Amennyiben ugyanis a szerződéskötésre kötelezett fél tetszőleges feltételektől tehetné függővé a szerződés megkötését, az a szerződéskötési kötelezettséget relativizálná, illetve végső soron meg is szüntetné."

"A szerződési szabadság önálló alkotmányos jog, azonban nem tekinthető alkotmányos alapjognak, így lényegi tartalma korlátozható, alapjogi védelemben nem részesül. "[32/1991. (VI.6.) AB határozat]. A 66/1995. (XI.24.) AB határozata alapján: "...az alábbiak közvetítésével kapcsolódnak be az alkotmányos védelemben: jogállamiság, emberi méltóság, diszkrimináció tilalma. Tehát a szerződési szabadság elve is más alkotmányos elvek és tételes előírások (például jogegyenlőség, tulajdonhoz való jog) közvetítésével mégis altalmazható."

Alperes a szerződéskötést követően a kötelező bontással kapcsolatos megállapodást, amely a fentiek szerint az ingatlan adásvételi szerződésnek is a részévé vált, 2013. évben megszegte, az indítványozó által épített felépítményt szakszerűtlenül, jogcím és az Étv. szerinti szakmai jogosultság nélkül elbontotta, a kinyert építési anyagokat pedig értékesítette, az alépítményt a szóbeli megállapodás és a vételár csökkentés ellenére viszont nem bontotta el, hanem családi háza építéséhez felhasználta. Az alperes sem a favázis felépítmény bontásáról, sem az alépítmény felhasználásáról indítványozót nem értesítte, ezzel nemcsak a szerződéses kötelezettségét, hanem a régi Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdések szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét is megsértette.

3.2.2. Pertörténet, tényállítás az elsőfokú bírósági eljárásban, elsőfokú ítélet

A jelen per tárgyának, a favázis felépítmény és a vasbeton-szerkezetű alépítmény építését az indítványozó saját ingatlanán, saját anyagokkal és saját munkájával valósította meg 2005. és 2009. évek között, így az indítványozó tulajdonjoga "...a jogosultságának tárgya kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik.", tehát az indítványozó munkával megszerzett tulajdonhoz való joga közjogi garanciát nyújt az állami beavatkozásokkal szemben. A 20/2014. (VII. 3.) AB határozatban az Alkotmánybíróság megerősítette korábbi állásfoglalását, amely szerint: "Az Alkotmánybíróság tulajdonvédelmi felfogása összhangban van az Emberi Jogok Európai Egyezményével (a továbbiakban: Egyezmény) és az Emberi Jogi Európai Bíróság (a továbbiakban: EJEB) ítélezésével."

Indítványozó 2014. január 29. napján az F/2. számú melléklet szerint kereseti kérelmet terjesztett elő a Szentendrei Járásbíróságon, keresetében az indítványozó felperes a tulajdonát képező felépítmény eltüntetésé kapcsán kárának megtérítését kérte, hivatkozással egy minősített eseti ügyben hozott, alkotórész kapcsolatra vonatkozó bírósági állásfoglalásra. Az indítványozó kártérítési igénye az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben foglaltakon alapul.

Felek az F/1. számon mellékelt ingatlan adásvételi szerződést 2010. október 25. napján írták alá. A szerződés tárgyaként felek kölcsönösen és egyértelműen a 3594 m² alapterületű földterületet és a 2001. évben kiadott bontási engedéllyel rendelkező téglalapítményt nevesítették. A szerződéskötést megelőzően felek a per

tárgyának elbontásáról az Étv. jogszabálya alapján szóban külön is megállapodtak. A régi Ptk. 226. § (1) bekezdése alapján a kógens jogszabályban, az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak az adásvételi szerződés részévé váltak. A XXV. számú Polgári Elvi Döntés az ingatlan-átruházási szerződések érvényességéről rendelkezik, amely előírja, hogy *"....a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik."* A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint: *"A szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre."* A felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés tárgyaként nevesítésre a *"kölcsönös és egybehangzó"* döntésük alapján csak a telekingatlan és bontási engedéllyel rendelkező, régi téglalapület került, a vitatott felépítmény és alépítmény az adásvételi szerződésben nem szerepel, mivel arra vonatkozóan egyrészt az alperes a szerződéskötés előtt kijelentette, hogy azokra nem tart igényt, másrészt az építmény teljes elbontásáról felek külön is megállapodtak. A vitatott építmény tulajdonjogának átruházására vonatkozóan az alperes - sem a felépítményre, sem az alépítményre nem tartott igényt - akarathianyos, elutasító nyilatkozatai alapján a vitatott épületre sem írásos, sem szóbeli kötelmi jogviszony nem jöhetett létre.

Az elsőfokú bíróság 2016. évben rögzített állásfoglalása szerint a jogvita arról szólt, hogy az alperes által 2013. évben elbontott építmény alkotórésze-e a telekingatlannak, vagy nem. Ennek hangsúlyos kifejezése az elsőfokú bírósági ítélet indoklása (6. old. 2. és 3. bekezdések) 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 ingóknak, 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."* Az elsőfokú bíróság döntésében az alperes állásfoglalására és a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésére hivatkozott, amelyben egy feltétel, a *"tartós egyesítő kapcsolat"* teljesülése esetén érvényesül a földolog tulajdonjogának kiterjedése az alkotórészre, a vitatott favázis felépítményre és annak alépítményére és osztják az ingatlan sorsát.

Ezen bírói állásfoglalás azt bizonyítja egyrészt, hogy az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmét a törvény által előírt alapossággal nem vizsgálta meg teljeskörűen, hiszen már az adásvételi szerződés megkötése előtt nyilvánvalóvá vált, hogy a vitatott építmény jogi jellegét alapvetően befolyásolta az a tény, hogy az építmény építési engedélyének hatályát elvesztette, és a vitatott építmény sem építési-, sem fennmaradási-, vagy használatbavételi engedéllyel nem rendelkezett, ami viszont a jogalkotói akarat alapján, az Étv. kógens jogszabálya szerint kötelező elbontással jár. Másrészt alperes határozott nyilatkozatokat tett arról, hogy sem a felépítményre, sem az alépítményre nem tart igényt, és ezen nyilatkozatával a földolog (telekingatlan) gazdasági célját a könnyűszerkezetes felépítmény és a vasbeton-szerkezetű alépítmény nélkül határozta meg. szerződéskötés előtt. A földolog (telekingatlan) gazdasági célja kizárja annak lehetőségét, hogy az alperes által nem kívánt, és egyébként kógens jogszabály szerint is bontásra ítélt, vitatott építmény a földolognak, a telekingatlannak az alkotórésze legyen. Az adásvételi

szerződés aláírása előtt felek szóban ráutaló magatartással is megállapodtak a legitim jogalkotói akarat alapján a per tárgyának egyébként is kötelező elbontásáról. Az építmény kötelező bontása, mint jelen ügyben legitim jogalkotói cél eredményeként megállapítható, hogy a fődolog és a vitatott építmény között, az alperes által vélelmezett "alkotórészi tartós egyesítő kapcsolat" sem jogilag, sem fizikailag nem állhat fenn az alkotórésznek vélelmezett építmény kötelező lebontása miatt. Ennek következményeként viszont megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az alperes állásfoglalása alapján felhívott jogszabály, mint jogkorlátozási cél önmagában kizártnak minősül, azaz semmilyen körülmények között nem képezheti alapját az indítványozó alapvető jogának, a tulajdonhoz való jogának korlátozására.

A legitim jogalkotói cél és a jogkorlátozási-eszköz közötti alkotmányos összefüggés fennállásában elengedhetetlen, hogy az eszköz (a jogszabály) ne legyen önkényes, hiszen az önkényesség bizonyosan sérti a jogállamisághoz fűződő jogbiztonság tételét. Jelen ügylet kapcsán kijelenthető, hogy minél kevésbé kapcsolódik konkrét alanyi alapjogok védelméhez a korlátozást megvalósító jogszabály, annál inkább bizonyításra szorul a norma alkalmazhatósága, sőt, mint jelen ügyben bizonyossá vált az önkényesen felhívott jogszabályról, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésben foglaltakról, hogy alkalmatlansága végső soron alkalmazásának kizártságát jelenti a "tartós egyesítő" kapcsolat, minr egyetlen feltétel hiánya miatt.

Az elsőfokú bíróság döntésében is elismerte, hogy a vitatott építmény sem jogilag, sem műszakilag nem készült el. A polgári jog és a bírói gyakorlat szerint a tulajdon keletkeztetésére 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 az elsőfokú bíróság rendelkezésére. Építési engedélyhez kötött épület esetén építési-, fennmaradási vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon. Indítványozó már az F/2. számon mellékelt kereseti kérelmében is 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)". Jelen ügyben alkotórésznek és tartozéknak nem minősülő dolog a vitatott építmény, mivel annak a jogalkotói akarat alapján kötelező elbontása következményeként a dolgok közötti kapcsolat nem lehet "tartós egyesítő kapcsolat", hanem annak elbontásáig csak ideiglenes kapcsolat lehet.

A perben az elsőfokú bíróság felperesi indítványra igazságügyi 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 személyes meghallgatásán: "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.", és "...minden erre irányuló további kérdés teljességgel felesleges."

Az elsőfokú bíróság 2016. szeptember 30. napján hozta meg döntését, amelyben a bíróság a felperes keresetét elutasította, rögzítette, hogy: "A bíróság állásfoglalás szerint a szakértői vélemény is azt támasztotta alá, hogy a könnyűszerkezetes építmény nem ingó, figyelemmel 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." Ezen bírói állítást maga az alperes cselekménye cáfolta, hiszen az alperes törvényi jogosultság és hozzáértés nélkül 2013. évben a teljes felépítményt elbontotta, a bontási anyagot elszállította a telekingatlanról úgy, hogy a kirendelt szakértő már nem talált semmit a helyszíni szemlén.

Az elsőfokú bíróság döntése az indítványozó kereseti kérelmét teljeskörű vizsgálat nélkül utasította el, döntését az alperesi állásfoglalásra alapította. A kereseti kérelemben foglaltak teljeskörű vizsgálatának elmaradása az indítványozó véleménye szerint az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak hiánya, azaz az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseinek megsértésével indokolható, azaz "...a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik.", a bírói értelmezés fentiek szerinti hiánya okozta. Ennek fényében megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét az Alkotmánybíróság csak akkor bírálhatja felül, ha azok az Alaptörvény megsabta értelmezési tartományt megsértik és ezáltal a bírói döntés alaptörvény-ellenes lesz [2085/2015. (V. 8.) AB végzés]. De mivel az Alaptörvény 28. cikkben foglaltakat, a kötelező feladatát a bíróság nem végezte el, a bírói döntés emiatt lesz alaptörvény-ellenes.

Az elsőfokú bíróság az önkényesen felhívott jogszabályt magánjogi szűkítése okán sem a vitatott építmény fennmaradásának, sem a közrend védelmének érvényesülése, sem a jogszerűtlen és szakszerűtlen építmény kötelező elbontásának tárgyában vizsgálatot nem kezdeményezett. Az elsőfokú bíróság döntéseinek indoklása egyértelműen bizonyítja, hogy az elsőfokú eljárásban a tulajdonjogot korlátozó jogszabály szövegének értelmezésére az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak alapján nem került sor. azaz nem az Alaptörvénnyel összhangban, nem a tulajdonjoghoz kapcsolódó társadalmi felelősségnek és nem a közérdek-védelem érvényesülésének, nem a közrend érdekében, és nem a jogszerűtlen tevékenységgel létrejött építmény kötelező elbontásának megfelelően került sor. A jelen peres eljárásban az alperes állásfoglalása alapján hozott bírói döntés egy alkalmatlannak minősülő, önkényesen felhívott jogszabály magánjogi keretekre szűkített, hibás, az Alaptörvény rendelkezéseinek ellentmondó értelmezésén alapul, és ezen jogkorlátozó/jogelvonó jogszabály alkalmatlansága alapján mind a szükségesség, mind az arányosság tekintetében jelen ügyben alaptörvény-ellenes döntések születtek. A bírósági döntés alkotmányossága azért is megkérdőjelezhető, mert nem a közjó és a közérdekkel összefüggő, nem a kógens jogszabály szerint a jogszerűtlen építmények kötelező elbontásával összefüggő, nem az alapjogok védelme körében, hanem a tényleges jogviták elmaradása miatt a hipotetikus szabályozási állapot között, magánjogi jogvitában jelenik meg a bírói mérlegelés és alkalmazás is az

Alaptörvény 28. cikkben foglaltak ellenére.

3.2.3. 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 lehetőség az elsőfokú eljárásban a komplex vizsgálat elmaradása, a szóbeli megállapodásról szóló valótlan alperesi állítás, valamint az Alaptörvény 28. cikkben rögzített bírói kötelezettségek elmaradása miatt.

A másodfokú bíróság elismerte, hogy az alperes a szerződéskötés előtt nem tartott igényt a vitás építményekre, de annak jogkövetkezményeire, az építési- és 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 döntése az elsőfokú ítéletet helyben hagyta, jogerőre emelte 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 valótlanságot tartalmazó, hibás megállapítás is, amely szerint a szerződéses vételár tartalmazta a bontásra ítélt építmény árát is. Felek a szerződésben egyértelműen rögzítették a szerződés tárgyát (telekingatlan és egy régi téglapépítmény), és azok vételárából került levonásra az alépítmény bontására, az alperes által kért három millió forint. 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, azok tényleges értékei így nem kerülhettek a szerződéses ár összegébe.

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, az alperes is cáfoltak. Felek között csak a jogszerűtlenné vált, építési- és fennmaradási engedéllyel nem rendelkező, vitatott építményről, illetve annak a jogalkotói akaratnak megfelelő elbontásáról volt szó. A szerződéskötés előtt alperes határozottan kijelentette, hogy sem az alépítményre, sem a felépítményre 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 az 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 az Étv. kógens jogszabályban megfogalmazottak szerint.

A szerkezetkész építmény sem jogilag, sem műszakilag, sem használati, funkcionális szempontból nem volt kész, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerülhetett. Építési engedélyhez kötött épület esetén az építési, illetve fennmaradási

vagy használatbavételi engedély hiánya jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon, ami jelen peres eljárásban jelzés értékű kollíziót jelent. Az ellentmondás feloldására teljeskörű vizsgálatot, az Alaptörvény 28. cikk alapján pedig a jogalkotói célkitűzés azonosítását, majd annak szükségképpen minősítését igényli. Az azonosítás kiindulhat a jogalkotó explicit vagy implicit módon kinyilvánított szándékából, ami jelen ügy körülményei alapján az Étv. 48/A, § (2) bekezdés b) pontja szerinti kógens jogszabályban foglaltaknak felel meg.

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."* A régi Ptk. 205. § (2) bekezdés szerint a felek közötti megállapodást tulajdonképpen a vitás építmény jogi és műszaki állapotának megfelelő Étv. kógens jogszabály rendezi, amely egyúttal a legitim jogalkotói célt és a jogkorlátozó eszközt is nevesíti, valamint a régi Ptk. 226. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az adásvételi szerződés részévé vált.

Az indítványozó az első- és másodfokú tárgyalások során arra hivatkozott, hogy a szerződéskötés előtti azon nyilatkozatok, amelyek szerint alperes nem tartott igényt a per tárgyát képező favázas felépítményre és a vasbeton alépítményre, arra készítette feleket, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt csak a vitatott építményről tárgyaljanak, mivel a felelősség indítványozó felperest, mint építőt, és mint építtetőt terhelte. A kötelező bontásról szóló megállapodás nélkül indítványozónak nem volt joga aláírni azt az ingatlan adásvételi szerződést, amelyben szerepel, hogy: *"Eladó az ingatlan mindennemű per, teher és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal."* Az adásvételi szerződést tehát alperes is aláírta, tehát mindkét fél tudomással bírt arról, hogy a vitatott építményt le kell bontani, hiszen alperes nem tartott rá igényt. Alperes sajnálatos módon az eljárásban letagadta a szóbeli megállapodás létrejöttét annak ellenére, hogy ráutaló magatartásával azt elismerte, hiszen a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése alapján a vitatott építmény lebontásáról szóló adásvételi szerződést ő is aláírta, illetve jóváhagyta.

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."* Indítványozó állásfoglalása szerint az alperesnek nem az építmény értékével volt gondja a szerződéskötés előtt, hanem magával az építménnyel, a szerződés előtti nyilatkozatai indítványozó számára egyértelműen azt jelentették, hogy alperes gazdasági céljában nem szerepel sem a favázas felépítmény, sem a vasbeton-szerkezetű alépítmény, így azokat alperes nem kívánta továbbépíteni, a legitim jogalkotói akarat alapján pedig azokat el kell bontani. Erről szólt a szerződéskötést megelőző szóbeli megállapodás, amelyet alperes letagadott, de a jogalkotói akaratot, az alperes nyilatkozatokat, majd annak következményeként a szerződésszegő bontási cselekményét az alperesi jogellenes magatartása nem befolyásolhatja. Indítványozó nem írta volna alá az adásvételi szerződést a szóbeli

megállapodás nélkül, hiszen az építési- és a fennmaradási engedély hiánya egyrészt jogi szempontból alkalmatlanná teszi az épületet arra, hogy tulajdonszerzés alapjául szolgáljon, másrészt a jogalkotói akarat döntött az alépítmény és a felépítmény sorsáról, annak kötelező lebontásáról, 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 viszont ellentmond a magyar Alkotmánybíróság és a Emberi Jogok Európai Bíróság (EJEB) állandó gyakorlatának.

A másodfokú bíróság ítéletében foglaltak is egyértelműen bizonyítják, hogy a legitim jogalkotói célkitűzés azonosítására nem került sor, mint ahogy a jogkorlátozó eszköz céljával, sem az Alaptörvénnyel összhangban a jogszabályok szövegének értelmezésére sem, továbbá a társadalmi felelősségnek és a közérdek védelmének érvényesülésének megfelelően sem került sor a jogalkalmazás során, amellyel a másodfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikk rendelkezéseit sértette meg azzal, hogy az Alaptörvény 28. cikkében foglalt kötelezettségének nem tett eleget. *"Ha a bíróság az előtte fekvő alapjogilag releváns ügy érintettségére tekintet nélkül jár 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 másodfokú bíróság ugyancsak megsértette az Alaptörvény I. cikk (1) bekezdésben foglalt alapvető jogokkal kapcsolatos elsőrendű kötelezettségét. 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, jelen ügyben az alperest, tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse. [**159/B/2003. AB határozat**, ABH 2005,1156].

3.2.4. Pertörténet, a felülvizsgálati eljárás, a felülvizsgálati ítélet

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálat alapjául szolgáló, a másodfokú bíróságtól átvett tényállításába hibásan került rögzítésre, hogy az ingatlan meghirdetett vételárában szerepelt a 340 m² alapterületű, építési- és fennmaradási engedéllyel már nem rendelkező felépítmény és a 220 m² alapterületű alépítmény is. A felülvizsgálati tárgyaláson erről szó sem esett. A könnyűszerkezetes épület és annak alépítménye opcióként szerepelt a hirdetésben. Az erről szóló nyilatkozataikban az ingatlanközvetítő cég képviselői is ezt erősítették meg.

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 építési engedélyének hatályát helyreállítja, és folytatja, majd befejezi az építkezést. Ezen állásfoglalás azt is bizonyítja, hogy a Kúria elismerte a vitás építménnyel kapcsolatos indítványozó eredeti jogosultságát, hogy az indítványozó: "....a jogosultságának tárgya kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, ténylegesen jogszabályok által elismert módon létezik." Indítványozó állásfoglalása szerint az adásvételi szerződés az abban foglaltakhoz meghaladóan kiegészül az adásvételi szerződésben nem szereplő vitatott építmény vonatkozásában az indítványozó tulajdonhoz való jogának fennállásával, hiszen az adásvételi szerződés a legitim jogalkotói akaratnak megfelelően került kiegészítésre a régi Ptk 226. § (1) bekezdésben foglaltakkal és a vitatott építményre vonatkozó kötelező bontás érvényesül az alperes tulajdonszerzése helyett. A magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata alapján a rendesbírósági döntéseinek alaptörvény-ellenessége alkotmányossági 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 Kúria figyelmét szintén elkerülték az alperes akarathányos jognyilatkozatai, melyek határozottak, egyértelműek és a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint követendők voltak indítványozó számára a szerződéses szabadság alapjog érvényesítése alapján.

A rendesbíróságok döntéseiket az alperesi állásfoglalás alapján hozták meg, amelyek viszont ellentmondanak alperes korábbi, a szerződés megkötése előtti akarathányos nyilatkozatainak. A rendesbíróságok jogellenes döntéseikkel megsértették a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglalt akaratnyilatkozatokra vonatkozó követelményét, mivel az alperes egyértelmű és határozott nyilatkozatait - alperes nem tartott igényt sem a vitatott felépítményre, sem annak alépítményére - döntéseikben mellőzték figyelembe venni.

A Kúria is elfogadta az alkotórészre, a vitatott építményre vonatkozó jogszabály alkalmazhatóságát annak ellenére, hogy felek az adásvételi szerződés megkötése előtt a jogalkotói akarata alapján a vitatott építmény elbontásáról döntöttek az Étv. kógens jogszabálya szerint.

A tulajdonhoz való jog tartalmának legalaposabb kifejtését a **64/1993. (XII.22.) AB határozat** tartalmazza, melynek 2012. év utáni alkalmazhatóságát az Alkotmánybíróság számos határozata is megerősített **{18/2015. (VI.15.) AB határozat, 25/2015. (VII.21.) AB határozat}**: a jogkorlátozás akkor 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 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 működőképpé teszi. **{3009/2012. (VI.21.) AB határozat**, Indoklás [50]]. A jelen ügyben az indítványozó jogának korlátozása kényszerítő ok nélkül, az alperes

szerződéskötést megelőző nyilatkozataival ellentmondóan, a közrend védelmének érvényesítése nélkül, valamint a kisajátítás mértékével azonos szintű elvonással, tehát súlyos aránytalansággal történt.

Indítványozó állásfoglalása szerint a rendes bíróságok az alperes állásfoglalása alapján olyan jogelvonó eszköz felhívásának eredményeként indokolták döntéseiket, amelyek adott peres eljárás kontextusában egyértelműen alkalmatlannak bizonyult a vitatott építmény kötelező bontását előíró jogalkotói akarat, az Étv. kógens jogszabálya alapján. A Kúria a fődolog és a vitatott építmény közötti alkotórészi "tartós egyesítő kapcsolatot" létét a körülmények kontextusának mellőzésével, annak vizsgálata nélkül fenntartotta.

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."* A kötelező bontással a "tartós egyesítő kapcsolatot" megszűnik, ezzel pedig a bíróságok által felhívott, korlátozó jogszabály alkalmazhatósága kerül kizárásra. A bíróságok által felhívott jogszabály egyetlen feltétele, a "tartós egyesítő kapcsolatot" vált fikcióvá a legitim jogalkotói akarat alapján.

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"*, amelyet az alperes már szakszerűtlenül lebontott. 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,..."* Rögzítette ezt döntésében azzal, hogy sem az elsőfokú-, sem a másodfokú ítélet indoklásában, sem a tárgyalási jegyzőkönyvekben még csak utalás sem történt a Kúria által hivatkozott Alaptörvény 28. cikkeire, az alperes állásfoglalása alapján felhívott jogszabályi szöveget annak céljával és az Alaptörvénnyel összhangban a bíróságok nem értelmezték, így annak alkalmazása önkényesnek minősül.

A Kúria "jogfejlesztő" állásfoglalása 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 ingóknak, hanem olyan felépítmény, amely osztja az ingatlan sorsát, ily módon a felek adásvételi szerződése erre az építményre is kiterjedt."* A Kúria, mint felülvizsgáló bíróság szintén elfogadta az alperesi állásfoglalást annak ellenére, hogy alperes többször kijelentette az elsőfokú- és a másodfokú eljárás során, hogy nem tart igényt sem a felépítményre, sem az alépítményre, így egyrészt az akaratnyilatkozatok kollíziója nem került feloldásra, másrészt a Kúria figyelmét is elkerülte az a tény, hogy a vitatott építményt a legitim jogalkotói akarat alapján le kell bontani.

Az ítéletének indoklása alapján megállapítható, hogy a Kúria szintén elmulasztotta az indítványozó kereseti kérelem elutasításának okát érdemben indokolni. Az indítványozó a Kúria mulasztásának tulajdonítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban érdemben nem vizsgálta a perben eljáró bíróságok Alaptörvény 28. cikkében megfogalmazott kötelezettségek elmaradásának okát, a célkitűzés

azonosításának és minősítésének mellőzésének okát, a Joggyakorlat-elemző Csoport 2016. E.II.JGY.K.I. számú "Összefoglaló vélemény"-ben a jelen indítványban hivatkozott, a Kúria számára megfogalmazott feladatok teljesítésének hiányát.

A Kúria 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 követelményeknek is, a jogszerű építmények használhatóságáról szóló követelményeknek is. Ha nem ingó a vitatott épület, akkor csak ingatlan lehet, amely viszont használatbavételi engedéllyel kell, hogy rendelkezzen, ami jelen ügyben nem állt/áll fenn és mivel sem építési-, sem fennmaradási-, sem használatbavételi engedéllyel az építmény nem rendelkezett, a legitim jogalkotói célkitűzés alapján a jogszerűtlen építményt kötelező lebontani, az építési helyszint pedig helyre kell állítani.

A Kúria ítéletének [2] bekezdésben foglaltak ellenére a szerződő felek az alperes, jognyilatkozatainak és a jogalkotó akarata alapján kötöttek szóbeli megállapodást. Az Étv. kógens jogszabály az adásvételi szerződés részévé válik a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése alapján azzal a kitételrel, hogy a felépítményt a tervező és építő indítványozó, az alépítményt pedig a vevő bontja el, a vevő által kért bontási munkadíjat a vételár csökkentésével indítványozó az adásvételi szerződés aláírásával előre teljesítette, az alperes pedig jóváhagyta, illetve elfogadta.

A [19] bekezdés szerint a Kúria megismételve az első- és másodfokú bíróság önkényes állásfoglalását, amely szerint megállapításra került, 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 azt bizonyítja, hogy az alperes szerződési jognyilatkozatait nem vette figyelembe, amelyek szerint alperes nem tartott igényt sem a favázás felépítményre, sem annak alépítményére. Az adásvételi szerződésbe nevesítésre csak azok a dolgok kerültek, amelyekről felek a vételár vonatkozásában megállapdtek, a rendelkezési jogosultságok csak az adásvételi szerződés tárgyaira vonatkoznak, a szerződéses szabadság nem terjedt ki az alperes számára, hogy a vitatott építmény elbontsa, és egyes elemeit felhasználja, illetve az ingatlanról eltávolítsa. Erről szólnak a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlatát rögzítő határozatai. A vitatott építmény nevesítésre azért nem került a szerződésben, mivel felek annak lebontásáról egyöntetűen rendelkeztek, és amely a legitim jogalkotói akarrattal is egyezett. A kötelező elbontás elrendelésének a tényszerűsége és az alperes jogellenes bontási tevékenysége az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés alkalmatlanságát bizonyítja, mivel az alkotórészi kapcsolat a kötelező bontás elrendelése miatt, a *"tartós egyesítő kapcsolat"* fikció, erre alapozni tulajdonhoz való jogot alaptörvény-ellenes. A jogalkotó elsődlegessége nem vitatható az életviszonyok jogi rendezése terén, mert az alkotmánybíráskodást nem terheli a jogalkotás mint állami tevékenységfajta felelőssége, cserében viszont az alkotmányos értelmezési tartomány kijelölésével az utóbbi elterelheti a törvényi jelentés tartalmat.

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..."*. Csak a szerződéskötés előtt egy hónappal vált ismeretessé az alperes szándéka az indítványozó által épített építményekre vonatkozóan. Az alperes nem tartott igényt sem a felépítményre, sem az alépítményre, annak elbontásáról felek egybehangzóan nyilatkoztak, és emiatt az ingatlan adásvételi szerződésében sem kerültek nevesítésre.

A [21] bekezdés szerint *"...a vevő a szerződési 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, a telekingatlant és egy régi téglalapú épületet, 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 alépítmény bontásával együtt.

Eladó tehát eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlant, azaz 3594 m² alapterületű, beépítetlen, [REDACTED] tési 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 az elbontandó könnyűszerkezetes felépítményt, sem az elbontandó vasbeton szerkezetű alépítményt, annak jogosultját a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata alapján a 4.5. pontban foglaltak szerint: *".....a tulajdon alkotmányjogi fogalma nem azonos a tulajdon polgári jogi definíciójával, annál tágabb és az Alaptörvény a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvés autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben."* 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 jogalkotói akarat szerinti, az építési- és a fennmaradási engedély hiányából, az építmény jogszerűtlenségéből fakadó kötelező bontás elrendelése.

A [22] bekezdésben a Kúria állásfoglalása 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 is. 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: "██████████ 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, a Kúria által megerősített tények alapján egyrészt megállapítható, hogy bíróságok által felhívott jogszabály alkalmatlannak bizonyult az alperes tulajdonszerzéséhez, mivel a jogalkotói akarat alapján a vitatott építmény kötelező lebontását rendelte el, másrészt a rendesbíróságok az Alaptörvény 28. cikkben rögzített feladataikat nem teljesítették, 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.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése - a tulajdonhoz való jog jogszerű gyakorlását korlátozó állami közhatalmi beavatkozással szemben védi a tulajdonost, és nem biztosít védelmet a jogszerűtlen tulajdonosi magatartás jogkövetkezményeként alkalmazott közigazgatási jogi szankciókkal szemben. [498/D/2000. AB határozat, ABH 2003, 1202. 1207.].

3.2.5. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoport 2016.El.II.JGY.K.1 számú állásfoglalásai

A Kúria 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.

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, a jogalkalmazók számára.

A Joggyakorlat-elemző Csoport tagjai az "Összefoglaló véleményben" foglaltakkal egyetértettek abban, hogy a jogszabály-értelmezés hatékonyságát legjobban a szempontok, így a jogvita tárgyának komplex (teljeskörű) figyelembe

vétele - jelen ügyben a vitás építmény jogszerűtlen státusza - segíti elő,

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 rendes bíróságok mellőzték az építési- és a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményekre „közvetlenül irányadó tételes jogi norma”, az Étv. kógens jogi norma, mint alternatív jogi norma figyelembe vételét, valamint a legitim jogalkotói célkitűzés azonosítását.

IV.

4. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indoklása

Az Alkotmánybíróság alkotmányértelmezési koncepciójának keretét az alkotmányos szabályozás korlátaiban belül a **22/2012. (V. 11.) AB határozat** állapítja meg, többek között: „...az újabb ügyekben felhasználhatja azokat az érveket, amelyeket az Alaptörvény hatálybalépése előtt hozott korábbi határozata tartalmazott,...”.

4.1. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése:

XIII. cikk (1) bekezdése: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”, a

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.”, valamint a

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.”

4.2. Az Abtv. 31. § (1) bekezdésben foglaltak 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 indítványozónak tehát közjogi joga van ahhoz, hogy magánjogi alanyi joga legyen.

4.2.1. Az Abtv. 31. § (1) bekezdése szerint:

„Ha alkotmányjogi panasz vagy bírói kezdeményezés alapján az alkalmazott

jogszáály vagy jogszáályi rendelkezés Alaptörvénnyel való összhangjáról az Alkotmánybíróság már döntött, ugyanazon jogszáályra, illetve jogszáályi 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."

4.2.2. Indítványozó állásfoglalása alapján a jelen peres ügghöz hasonló esetekben az egyes jogalanyok érdekeinek mérlegelésére, az eset körülményeinek komplex vizsgálatára és a körülmények egyedi értékelésére van szükség, mivel eseti üggről van szó, amelynek körülményei lényegesen eltérnek az Alkotmánybíróság által vizsgált általános esetkörből a következők szerint:

"[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 kapcsolatot 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 ügyben a körülmények alapvetően különböznek a **709/B/ 2007. AB határozatban** vizsgált esetkörből, egyrészt abban, hogy a vitatott építményt nem a be-, a rá- vagy a túlépítés következménye, hanem az indítványozó saját ingatlanán, saját anyaggal és saját munkával hozta létre. Az Alkotmánybíróság határozatában leírt esetkör szerint a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése alapján ".....semmiképpen sem értelmezhető úgy, hogy ingyenes tulajdonszerzést tenne lehetővé.....", ennek jogkövetkezményeit a régi Ptk. erre vonatkozó speciális szabályai alkalmazásával állapítja meg a bíróság."

Jelen esetkörben viszont a vitatott építmény 2009. év óta építési engedéllyel nem rendelkezett és 2010. év szeptember hónaptól a fennmaradási engedély megszerzésétől is elesett, így a jogalkotói akarat alapján ennek jogkövetkezményét egyedül a szakjogági rendelkezés határozza meg az Étv. 48/A. § (2) bekezdés b) pontja szerint azzal, hogy a vitatott építményt le kell bontani. A kógens jogszáály szerint az alkotórésznek vélelmezett építményt tehát kötelező lebontani, és ezzel a földolog és az "alkotórész" között a "tartós egyesítő kapcsolat" megszűnt, a kapcsolatot az lebontáság ideiglenesnek minősül

4.2.3. A kötelező bontást előíró kógens jogszáály a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése és a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése alapján a felek között aláírt szerződés részévé vált, amellyel kapcsolatos állásfoglalását az Alkotmánybíróság a **13/1990. (VI.18.) AB határozatában** rögzítette: "A Ptk. 226. § (1) bekezdése lehetőséget teremt az állami beavatkozásra, amikor úgy rendelkezik: a jogszáály meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, és kimondhatja, hogy ezek a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek."

Az alperes a szerződéskötés előtt kijelentette, hogy nem tart igényt sem a favázás felépítményre, sem az alépítményre. Felek az alperesi jognyilatkozatnak és a

jogalkotói akaratnak megfelelően megállapodtak a vitatott építmény elbontásáról a hivatkozott kógens jogszabály szerint. A vitás építmény lebontásának következményeként viszont megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság által felhívott régi Ptk. 95. § (1) bekezdésben foglalt, a dolgok közötti "tartós egyesítés", az alkotórésznek vélelmezett építmény kötelező lebontásával megszűnt, azaz a dolgok közötti kapcsolat ideiglenesnek minősült. A felek között aláírt adásvételi szerződésben a telekingatlanra szerzett alperesi tulajdonjog az ideiglenes kapcsolat miatt nem terjed ki az indítványozó által saját ingatlanán, saját anyaggal és saját munkájával megvalósított vitás építményre.

4.2.4. Az Abtv. 31. § (1) bekezdésében foglaltak és a fentiek szerint megváltozott körülmények alapján megállapítható, hogy van helye ".....az alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló alkotmányjogi panasznak, valamint bírói kezdeményezés alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló vizsgálatának." is, azaz van helye az alaptörvény-ellenesség megállapítására irányuló alkotmányjogi panasznak, az alapjogi tesztek sajátos vizsgálati módszerei és az érvelés keretei között, a legitim jogalkotói célkitűzés, és ezzel alkotmányos összefüggésben lévő jogkorlátozási eszköz (a szükségesség szempontja) azonosítására, minősítésére és az átláthatóság biztosítására, amelyek hiányai viszont az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak hiányát, a rendesbíróságok kötelezettségeinek mulasztását és felelősségét vetik fel.

4.3. Az Alaptörvény-ellenesség bemutatása Alaptörvény 28. cikk alapján

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 alapvető jogok 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]**.

Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz és az Alaptörvény 28. cikk összefüggéseit tárta fel a Alkotmánybíróság a következők szerint: *„A bírói döntések alkotmányossági felülvizsgálatát lehetővé tevő alkotmányjogi panasz (Abtv. 27. §) az Alaptörvény 28. cikkének érvényesülését szolgáló jogintézmény. Ilyen 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.”*

4.3.1. A bírói döntések alkotmányossági összefüggéseinek vizsgálata

a) Tényszerűen megállapítható, hogy a rendesbíróságok döntéseikből

érvényesült az Alaptörvény 28. cikk rendelkezései szerint a legitim jogalkotói célkitűzés azonosítása, majd minősítése, valamint annak társadalmi súlyának megfelelő alapvető jogok bírósági védelme, amely az Alaptörvény I. cikk (1) bekezdése szerint az állam elsőrendű kötelezettsége.

Jelen ügyben is 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 alternatív eszközök összehasonlítása során a normatív értékelésben egymással konkuráló tartalmi elemek közül a meghatározó jellemzőre alapítsák közbenső döntéseiket, és azok alapján a meghatározó jellemző eszköznek megfelelően járnak el. Az Alaptörvény 28. cikkben foglalt kötelezettségekre a rendesbíróságok az eljárások során figyelmet nem fordítottak, a 28. cikkben megfogalmazott bírói feladatok teljesítése a jelen ügyben elmaradtak.

A rendesbíróságok döntéseikben elismerték, hogy a szerződéskötés előtt a vitatott építmény már nem rendelkezett sem építési-, sem fennmaradási- vagy használatbavételi engedéllyel. A szakjogi törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) alapján a jogalkotói akarat kötelező bontást ír elő, azaz a legitim jogalkotói célkitűzés a vitatott építmény kötelező elbontásában ölt testet. Erről szólt az indítványozó kereseti kérelme, valamint erről szólt az alperes jognyilatkozatai alapján megfogalmazott, a felek között létrejött kötelmi jogviszonyt szabályozó adásvételi szerződés is, amelynek részévé vált a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése szerint a kötelező elbontásáról szóló Étv. kógens rendelkezése is.

A legitim jogalkotói cél és a jogkorlátozási eszköz közötti kapcsolat értékelése nem egy önmagában meglévő bizonyítási kérdés, hanem az alapjogot korlátozó norma alkotmányosságának vizsgálatára szolgáló alapjogi teszt egyik eleme, amely a vizsgálati szempontok láncolatában jelenik meg. Az alapjogok korlátozására csak a legitim jogalkotói célkitűzések alapján kerülhet sor: a cél megválasztása soha nem lehet önkényes a jogalkotó részéről. A jogkorlátozó eszköz alkotmányosságának vizsgálata során az a kérdés áll a vizsgálat középpontjában, hogy a választott eszköz nem ütközik-e alkotmányos tilalomba. Ennek eldöntése az Alkotmánybíróság kompetenciája, az egyedi ügy körülményeinek, az alkotmányos összefüggések teljeskörű vizsgálatának és az alapjogi tesztek eredményeinek értékelése szerint.

Az elsőfokú bíróság az alperes állásfoglalásának explicit elfogadása alapján az Alkotmánybíróság által is vizsgált olyan jogszabályra, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés szerinti jogkorlátozó eszközre alapította a tényállást, amely jelen egyedi ügyben a legitim jogalkotói céllal, a vitatott építmény kötelező lebontásával nincs alkotmányos összefüggésben. Az értékelés egyik lehetséges megközelítése a vizsgált jogkorlátozási eszköz más, a jogalkotói célkitűzés elérésére egyaránt alkalmas eszközökkel történő összehasonlítása. Az összehasonlítás normatív értékelő szemlélet alkalmazását feltételezi. Ez elválik a normakollízió és a koherencia kérdésétől, és természetesen nem terjed túl a jogi értékelés keretein. Ugyancsak lehetséges a jogalkotói célkitűzéshez igazodó és az alapjogi teszt kontextusában illeszkedő megközelítés, ha a jogalkotói célkitűzés és a jogkorlátozás eszköze között kimutatható kapcsolat önálló minősítésére sor kerül. 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 értékek megvalósulásának lehetőségét.

A magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlatában a jogkorlátozás eszközének minősítése során főszabály szerint nem a legkevésbé korlátozó eszköz választása, hanem a jogkorlátozási eszköz jogalkotói célkitűzéssel összefüggésben kimutatható kapcsolatának intenzitása a meghatározó. "Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint alapjog és szabadság tartalma törvénnyel csak más alapjog, vagy alkotmányos érték védelme érdekében elkerülhetetlen esetben, a szükségesség mértékben és arányos módon korlátozható." [11/1992. (III.5.) AB határozat].

b) A bírói 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) A rendesbírói döntések alkotmányossága azért is megkérdőjelezhető, mert nem a közjó és a közérdekkel összefüggő, nem a legitim jogalkotói célkitűzés, azaz nem a jogszerűtlen építmények kötelező elbontásával összefüggő, és nem az alapjogok védelme körében, hanem a tényleges jogviták elmaradása miatt a hipotetikus szabályozási állapot között, magánjogi jogvitában jelenik meg a bírói mérlegelés és ennek következményeként annak alkalmazása is.

Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlatára hivatkozással megállapítható, hogy a fentiek szerint a legitim jogalkotói célkitűzés - a vitatott építmény kötelező elbontása - és a rendesbírók által az alperes állásfoglalása alapján felhívott jogkorlátozási/jogelvonó eszköz között nincs értelmezhető alkotmányos kapcsolat. Ennek oka az lehet, hogy a rendesbírók nem ismerték fel az egyedi ügy alapjogi érintettségét és azt, hogy a jelen ügyben alkalmazandó szabályt az Alaptörvény releváns alapjogi rendelkezésére - az érintett alapjog alkotmányos tartalmára - figyelemmel értelmezze. Az Alkotmánybíróság gyakorlatából úgy tűnik, hogy az alapjogi érintettség teljes figyelmen kívül hagyása, illetve az alkotmányos tartalomtól eltérő értelmezés külön-külön is megalapozza az alkotmánykonform értelmezés követelményének sérelmét, mivel a felhívott jogkorlátozó eszköz önkényesen, az egyedi ügy körülményeinek teljeskörű vizsgálata és a szükséges, az alternatív eszközök mérlegelési szabályai nélkül került a bíróságok elé.

Jelen peres eljárásban a legitim jogalkotói célnak azonosítása az ingatlan adásvételi szerződéskötés előtti időpontra, a felek helyszíni szemléjének időpontjára esik, amikor az a dilemma állt elő, hogy az alperes akarathányos nyilatkozata alapján nem tartott igényt sem a favázás felépítményre, sem annak alépítményére, és emiatt el kellett döntenie, hogy mi legyen az építmény sorsa. Indítványozó negyvenéves gyakorlattal rendelkező építőmérnökként arról tájékoztatta az alperest, hogy

amennyiben nincs igény az építményre, azaz tovább építését sem az indítványozó, sem az alperes nem tudja, illetve nem is akarja felvállalni, akkor a jogalkotói akarat alapján az építményt le kell bontani az Étv. kógens jogszabálya szerint, az építési helyszínt pedig helyre kell állítani. Felek ennek megfelelően állapodtak meg azzal a kitéttel, hogy indítványozó, mint az építmény tervezője és építője szakszerűen 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 írták alá úgy, hogy annak tartalma és alakítása megfelelt a XXV. számú Polgári Eseti Döntésben megfogalmazott akaratnyilatkozatokra, szerződéses tárgyakra és vételárra vonatkozó követelménynek is azzal a kitéttel, hogy a vételár az alépítmény elbontására vonatkozó alperesi munkadíj előzetes kifizetésével került megállapításra. A szóbeli megállapodás indítványozó állásfoglalása szerint a kötelező elbontásra vonatkozóan a felek által aláírt ingatlan adásvételi szerződés részévé vált a rgi Ptk. 226. § (1) bekezdése szerint.

4.3.2. A jogértelmezés keretei, határai

- 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, az építési- és a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmények kógens jogszabály szerinti kötelező elbontásának elrendelése alapján. A bírósági döntések indoklásában csak a kereset okozatára, a kártérítés elutasításának szűk körű 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 már jóelőre állásfoglalt. A fődolog (telekingatlan) és az építési-, illetve fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény (alkotórész) közötti "tartós egyesítés" az Étv. kógens jogszabály alapján az építmény kötelező elbontásának elrendelésével a szerződéskötés előtt már 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 ezen kérdéskör vizsgálatát, mint alternatív jogkorlátozási eszköz vizsgálatát elkerülték, illetve önkényesnek bizonyuló, az alperes állásfoglalására alapított döntéseikkel a jogalkotói célkitűzés vizsgálatát teljes mértékben mellőzték.

A 20/2014. (VII. 3.) AB határozatban (Indoklás [154]) foglaltak megerősítést nyertek, hogy a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál az Alkotmánybíróság általában is megállapíthatja azokat az ismérveket, amelyek a beavatkozás alkotmányosságát eldöntik. A rendesbíróságok által felkínált, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés szintjének megfelelő tulajdonkorlátozásról, illetve elvonásról szóló döntéseik nem tartalmaznak sem közjó, sem közérdek, sem közrend vonatkozású összefüggéseket. 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 kötelezettségeik teljesítésének elmaradása miatt.

4.3.3. Alapjogi konfliktusok a bírói döntésekben

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, az építési- és 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-korlátozási klauzulák kettős funkciót töltenek be: lehetővé teszik a fennálló normakollízió feloldását és iránymutatást adnak az alapjog-korlátozás 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 minősülnek.

Az általános alapjog-korlátozási teszt [Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés] a bíróságokra azt a tartalmi alkotmányos kötelezettséget rója, 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.” Ezen kötelezettség teljesülését az ún. alternatív jogkorlátozó eszközök vizsgálata biztosítja.

c) Az alternatív normák hiánya esetén a bíróságok által felhívott norma szövege marad, ami a jelen jogvitát nem oldotta fel, hanem az alkotmányossági aggályok és az alapjogi korlátozások ténszerűsége miatt kiszélesítette, elmélyítette a jogvita kereteit azzal, hogy az eljáró bíróságok döntéseikben például a vitatott építményt „nem ingóságnak” minősítették, viszont az építmény jogi, műszaki és gazdasági feltételeinek hiánya miatt „ingatlannak” sem volt 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 kötelező lebontásáról, hatósági bejelentési kötelezettség elrendelése mellett. A szerződés aláírása előtt indítványozó és az alperes, csak az építmény elbontásáról tárgyaltak, majd szóban meg is állapodtak. Az adásvételi szerződést a kötelező bontásról szóló szóbeli megállapodás alapján írták alá, vállalva az abban foglaltakkal kapcsolatos, a kötelező bontással járó indítványozói felelősséget és bejelentési kötelezettséget is.

e) A legitim jogalkotói cél jelen ügyben a normaszöveg rendelkezéseinek értelmezésén túl a földolog (a földrészlet) és az alkotórész (az építmény) hipotetikus jogviszonyára is választ ad 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 az Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata és döntései, a jelen beadvány 4.5. 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.), tehát az Alaptörvény védelembe részesíti az indítványozó megszilárdult tulajdonjogát az adásvételi szerződéskötés alatt és után is, de a

közérdeket veszélyeztető, jogszerűtlen magatartás jogkövetkezményeiért, a jogszerűtlenné vált építménnyel kapcsolatos felelősséget az építtetőnek, így jelen 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 jogszabállyal a közérdeket helyezi előtérbe: *"Ha az építményt, építményrészét 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 szolgál".*

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 köztük 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) Jelen 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, amelynek alapján 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.

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

4.4.1. 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 alkotmánybírósági 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. § szerinti alkotmányjogi panasz 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, miniszeri 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 szolgál. 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 2010. szeptemberében a felek már döntöttek arról, hogy az építményt el kell bontani annak jogszerűtlenségének feloldása, az Étv. kógens jogszabályának alkalmazása szerint, 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 alapjogot 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 (fődolog) és a vitatott építmény (alkotórész) között már a felek szerződéskötése előtt fikciónak bizonyult, hiszen az Étv. kógens jogszabálya szerint a jogalkotói akarat alapján a jogszerűtlen építési tevékenységgel megvalósult felépítményt és alépítményt le 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 építési- és fennmaradási engedély hiánya miatt, és ennek értelmében ugyanez áll arra az esetre is, amikor az építésügyi hatóság csak ideiglenesen engedélyezi az építmény fennmaradását. A szerződéskötés előtt felek az építmény elbontásáról már megállapodtak, mivel a kötelező bontást a jogalkotói akarat, az Étv. kógens jogszabálya írja elő, amelynek végrehajtását hatósági eljárás kezdeményezése során az építésügyi- és az építésfelügyeleti hatóság is szankciók kivetésével együtt rendeli el. Indítványozó ezt a folyamatot kívánta összefogni a szerződéskötést megelőző szóbeli megállapodás felek közötti kölcsönös jóváhagyásával.

4.4.2. A jogalkalmazók 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, 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 segédszabályt 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.

4.4.3. 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

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. 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.

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 rendesbírók nem tudták érvényre juttatni, mivel annak lényeges tartalmát, magánjogi keretek között, a közérdek védelmének és a szükségesség - arányosság elvének érvényesítése nélkül, az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben foglalt tulajdonjog védelme helyett a (2) bekezdés szerinti szintjén, a közérdek kizárásával korlátozták. Mindez önmagában is alaptörvény-ellenesnek minősül.

Az Alaptörvény 28. cikk szerint 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 ítélezési 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 Kúria Joggyakorlat-elemző Csoport "Összefoglaló véleményében" rögzített állásfoglalása alapján megállapítható, hogy a felülvizsgálati eljárásban a Kúria Tanácsa elmulasztotta a bírósági ítélezési gyakorlatában "meghonosítani", illetve "megerősíteni" az Alaptörvény szellemét, valamint megkövetelni a 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. **{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.

4.4.4. Alkotmánybíróság gyakorlata, panaszügyben hozott döntések

Az indítvány I. fejezetében foglaltak és a bírósági ítéletek alapján tényyszerűen megállapítható, hogy a rendes bíróságok 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 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 a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján.

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 Joggyakorlat-elemző Csoport 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", azaz a rendes bíróságokat kötő kereseti kérelemben megfogalmazott legitim jogalkotói cél vizsgálatának mellőzése alapjogi értelmezési szabályt sért.

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 irányadó 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 cs 
- 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 alkotmánykonformitás 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 felrótta, 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 követel meg, valamint annak előtérbe helyezését, hogy adott alapjog lehetőség szerint gyakorolható legyen.

4.4.5. Összegzés

Az első- és a másodfokú bíróság döntéseinek indokolása az Alaptörvény 28. cikkének értelmezési klauzulájának említése nélkül úgy indult ki, hogy figyelmen kívül hagyta többek között a rendszertani és a nyelvtani értelmezést, majd ennek az értelmezésnek rendelte alá a tételes jogszabályszöveget, s az egyoldalú jogértelmezéssel téves következtetésre jutott. Ezért nem ismerték fel, hogy a döntés megalapozásához, azaz a tényállás tisztázásához a vitatott építmény jogi helyzetét és annak minősítését szükséges eljárásban kellett volna beazonosítani. Amennyiben ezt figyelembe vették volna, azt is észlelhették volna, hogy a fődolog (telekingatlan) és a vitatott építmény (vélelmezett alkotórész) közötti *„tartós egyesítés”* kizártnak bizonyul, mivel a kötelező elbontás miatt csak ideiglenes kapcsolat létesülhet a fődolog és az elbontandó *„alkotórész”*, a vitatott építmény között. Indítványozó állásfoglalása szerint a jogértelmezési folyamat komplex rendszerében azonban a jogértelmezési eszközök megfelelő használatuk révén egymásnak *„fékeivé és ellensúlyává”* képesek válni. A komplex és a norma lényegi, valódi jelentését középpontba helyező megközelítéssel a jogértelmezési eszközök egyoldalú alkalmazásában rejlő veszélyek elkerülhetőek.

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. Az Alkotmánybíróság konkrét ügyekben megállapította, hogy az adott bírósági döntés sérti az Alaptörvény 28. cikkben foglalt rendelkezéseket, ha a bíróság egyáltalán nem mérlegelte az Alaptörvény alapjogi rendelkezéseinek a lehetséges megsértését, [3/2015. (II. 2.) AB határozat].

Az alapvető jogok gyakorlati érvényesülését alapvetően, mint je

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 döntéseit 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].

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

4.5.1. 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 elkerülhetelen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. Az állam egyfelől 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 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, az alperes telekingatlan gazdasági sorsát a könnyűszerkezetes építmény és a vasbeton szerkezetű alépítmény nélkül határozta meg, így az egyértelmű akaratnyilatkozatai alapján jogcímet sem szerezhetett a vonatkozó jogszabály szerint, így az alperes tulajdonszerzését alapjogi védelem sem illeti meg.

A magyar Alkotmánybíróság és az Emberi Jogok Európai Bírósága (EJEB) állandó gyakorlata is a fentiekben foglaltakat igazolja vissza, amely szerint az indítványozó eredeti tulajdonjoga részesül alapjogi védelemben. Abban a tekintetben is rokonítható az Alkotmánybíróság és az EJEB ítélkezési gyakorlata, hogy mindkét bíróság szerint az államnak, illetve a jogalkotónak kell bizonyítania azt, hogy milyen közérdekből kerülhet sor a tulajdonhoz való jog korlátozására, és azt is, hogy a korlátozás mértéke arányban áll-e az elérni kívánt előnyökkel.

A rendbíróságok elismerték, hogy a vitatott építmény építés engedélyének hatályát 2009. évben elvesztette. Az alperes pedig a 2010. év szeptemberében tett nyilatkozataival egyértelművé tette, hogy a vitatott építményre nem tart igényt, mivel saját családi házát kívánja megvalósítani, és emiatt az építmény fennmaradási engedélyének megszerzésére nincs lehetőség. Felek a jogalkotói akarat alapján döntöttek az építmény sorsáról, annak teljes lebontásáról és az építési helyszín helyreállításáról, az Étv. hivatkozott kógens jogszabályában foglaltak szerint. A legitim jogalkotói célkitűzése jelen ügyben a jogszerűtlenné vált építmény lebontása, melynek következményeként tényszerűen megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az alperes állásfoglalása szerint felhívott jogszabály a körülmények kontextusában

alkalmatlan a legitim jogalkotói célkitűzés elérésében, valamint a közérdek védelmének érvényesítésében, és végső soron az indítványozó tulajdonjogának Alaptörvényben megfogalmazott védelmében is.

Az Alkotmánybíróság elvi jeleggel mutatott rá: "Az állam akkor nyúlhat az alapjog korlátozásának eszközehez, 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].

Az Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata alapján az Egyezmény csakis a már megszerzett tulajdont védi, s nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére, azaz az Alaptörvény védi az indítványozó tulajdonhoz való jogát, de a védelem nem terjed ki az alperes tulajdonszerzési jogára.

4.5.2. A közérdek szerepe a tulajdonhoz való jog korlátozásában

Az Alkotmánybíróság kétévtizedes gyakorlata alapján a **64/1993. (VII. 3.) AB határozatban** foglaltak szerint: "[a]z alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. [...] Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni."

A korlátozás témakörének következő lényeges pontja, hogy a testületnek milyen szempontokat kell vizsgálnia annak érdekében, hogy a jogszerűség kérdésében állást tudjon foglalni.

Az Alkotmánybíróság a 64/1993. évi határozatáig az általános és szigorú szükségesség-arányosság tesztet alkalmazta az alapjog korlátozására vonatkozóan, azonban a határozat álláspontja szerint nem feltétlenül szükséges más alkotmányos jog vagy érték védelme az alkotmányos értelemben vett tulajdonjog korlátozásához, hiszen a tulajdon közérdekből kisajátítható, így az egyéb korlátozásokat illetően szintén elégséges a pusztán közérdekre való hivatkozás. Érzékelhető ezek alapján, hogy a közérdek fogalma, tartalma és értelmezése felettébb kulcsfontosságú jelentőséggel bír. A közérdek védelme 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 korlátozott felülvizsgálata miatt szenved. Az Alkotmánybíróság ezen határozatában megállapította, hogy közérdekből - az értékgarancia érvényesítése mellett - akár a tulajdon teljes elvonása is alkotmányos lehet. {20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indoklás [154], [189]}.

Jelen ügyben a közérdek védelme abban ölt testet, hogy az Étv. jogszabályainak előírásaiban szó szerint megjelennek az épített környezet közérdekből fakadó védelmi kötelezettségek és intézkedések, így a jogszerűtlen tevékenységgel megvalósult építményekkel kapcsolatos intézkedések. 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 építési engedélye hatályát veszítette, valamint fennmaradási engedélyt a felek nyilatkozatai alapján már nem kaphatott. A jogalkotói akarat a vitatott favázás felépítményt és annak alépítményét kötelező lebontásra ítéli a közjó, a közérdek védelmének érvényesítése céljából. A kötelező bontás elrendelése a "józan ész" alapján egyértelművé teszi, hogy a földolog (telekingatlan) és a vitatott építmény között "tartós egyesítés" nem állhat fenn. A rendesbírók által önkényesen felhívott jogszabály, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonjog csak arra terjed ki, ami a dologgal "tartósan" egyesítve van, így jelen esetben például az adásvételi szerződésben is említett régi téglalapítményre kiterjed, de a vitatott és jogszerűtlenné vált favázás felépítményre és annak alépítményére már nem terjed ki.

A rendes bíróságok az Alaptörvény 28. cikkében foglaltaknak megfelelően a jelen ügyben alkalmatlannak bizonyuló jogszabályt nem értelmezték annak jogalkotói céljával és az Alaptörvénnyel összhangban, az alkotmányos szempontok és releváns körülmények kontextusában. Ennek megfelelően egyrészt a rendesbírók a polgári jog leszűkített keretei között és az Alaptörvény megsabta értelmezési tartomány meghatározása nélkül hozták meg Alaptörvény-ellenes döntéseiket **[2085/2015. (V.8.) AB végzés]**, másrészt az indítványozó Alaptörvényben biztosított tulajdonhoz való jogának alkotmányos tartalmát nem a legitim jogalkotói célnak, hanem a szerződéskötés előtt már megszüntetésre ítélt, a vitatott építményre vonatkozóan, egy kizárt, alkalmatlannak minősített célkitűzés alapján állapították meg alaptörvény-ellenesen.

Indítványozó a vitatott épületet jelentős anyagi ráfordítással hozta létre. A rendesbírók az önkényesen felhívott jogszabály alapján korlátozták az indítványozó tulajdonjogát az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés szerinti, a kisajátítás szintjének megfelelő mértékben, a közérdek védelme és az értékgarancia érvényesítése nélkül, kizárólag az alperes tulajdonszerzésének céljából, kényszerítő ok nélkül.

4.5.3. Alkotmányos jogkorlátozás, jogelvonás

A korlátozás akkor tekinthető alkotmányosnak, ha kényszerítő okból történik, valamint az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjog-sérelem súlya összhangban áll egymással.

A jogalkalmazó 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 tulajdonhoz való jogra vonatkozó alkotmányossági vizsgálat jelen ügy megítélése tárgyában a szükségesség-arányosság vizsgálati módszerével valószínűsíthető meg.

Jelen ügyben a bíróságok döntéseikhez kényszerítő ok nélkül alkalmazták az indítványozó tulajdonjogát korlátozó/elvonó eszközt, így a fentiek szerint a korlátozás, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés szintjén történő elvonás alkotmány-ellenesnek minősíthető, de az ügyben a korlátozás megengedhetősége, illetve a jogkorlátozó eszköz alkalmatlansága is felmerül. Ennek megfelelően az alapjogi korlátozás 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.

Jelen ügy adott kontextusában a támadott bírósági döntések az önkényesen felhívott korlátozó eszközzel az indítványozó tulajdonhoz való jogának korlátozását valósítják meg, kényszerítő ok nélkül, magánjogi keretek között, az alperes tulajdonszerzése céljából, a közrend és a közérdek védelmének mellőzésével. A közrendet és a közérdeket az a jogalkotói cél szolgálja, amikor a jogszerűtlen tevékenységgel létrehozott építmény fennmaradását a hatóság erre vonatkozó eljárás keretében megakadályozza azzal, hogy előírja annak kötelező bontását, nem pedig azzal, hogy a magánszemélyt, az alperest, tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse, mint jelen peres ügyben. Az alapjogot korlátozó/elvonó jogszabály alkalmazásának megengedhetőségét a rendes bíróságok nem vizsgálták, mivel nem hivatkoztak az adott ügyben a legitim jogalkotói célkitűzésre, sem a közérdek védelmére. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában minden esetben sor kerül a jogalkotói célkitűzés vizsgálatára: *".....a korlátozás legitimnek tekintett jogalkotói célját akkor is vizsgálja az Alkotmánybíróság, ha ezt a határozatában külön nem emeli ki. Eltérések ate tekintetben figyelhetők meg, hogy két vagy háromlépcsős tesztet alkalmaz-e az Alkotmánybíróság, lényegében véve azonban mindig elvégzi a korlátozás céljának vizsgálatát."*

4.5.4. Alapjogvédelmi teszt, a jogalkotó és a jogalkalmazó kötelezettségei

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. A jogalkotó - és a jogalkalmazó is - a korlátozás során köteles az adott cél elérésére alkalmas legenyhébb eszközt alkalmazni. **[30/1992. (V. 25.) AB határozat]**. A jelen ügyben a jogalkalmazók a kisajátításnak megfelelő szintű, legsúlyosabban jogkorlátozó eszközt alkalmazták a kollízió rendezésére, ami viszont elfogadhatatlan indítványozó állásfoglalása szerint.

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 vonatkozó aspektustól) pusztán azért, mert egy szakjogi szabályt (jelen esetben az építési- és a fennmaradási engedély nélküli elbontandó 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 - az 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, mint jelen ügyben megvalósult tulajdonkorlátozás, aránytalanul tulajdonkorlátozó.

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 az Alkotmánybíróságnál.

Jelen ügyben a vita és a dilemma ellenére a rendesbíróságok egyedi normakontrollt nem kezdeményeztek. A többségi döntésből – és az alkotmányos kontextusból – az arányossági teszt alkalmazására vonatkozóan a következő tézisek olvashatók ki:

(a) Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében foglaltak a jogalkotót és a jogalkalmazót minden körülmények között kötik.

(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 szakjogi szempontok alapján, az irányadó jogszabályok biztosította mérlegelési mozgástérén 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 legfontosabb érv minden bizonnyal az alkotmányos alapjog-védelem 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.

4.5.5. 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 védelme érdekében.

Jelen esetben a rendesbírói 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 tulajdon társadalmi felelősségének és a közrend és a közérdek védelem 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 tere a (legitim jogalkotói) cél és az (jogalkotói célkitűzést szabályozó jogszabályi) eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése lett. [...] 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 közérdekből megvalósuló 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."*

Legfontosabb érv a fentiek szerint az Alaptörvény- és az alapjogvédelem teljességének biztosítása. A 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. Abban az esetben viszont, amikor a jogalkotó által létre hozott jogintézmény működése a rendesbírók döntéseinek hiányosságai, a 28. cikk értelmében a bíróságok feladatainak elmaradása miatt a rendesbírók döntései

alkotmány-ellenesek lehetnek a jogintézmény ellehetetlenülése miatt.

Jelen ügyben és ebben az irányban a rendesbíróságok nem mutattak fel megfelelő aktivitást. 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 korlátozást mi tette indokoltá, és a korlátozás mértéke arányban áll-e az alkotmányos céllal. 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, az indítványozó tulajdonjogának korlátozását indokolná, megakadályozva a közrend és a közérdek védelme érvényesítését és az alépitménnyel kapcsolatos alperesi jogalap nélküli gazdagodást is.

Az Alkotmánybíróóság 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. **A 30/1992. (v.26.) AB határozatban** foglaltak szerint: *"...arányos korlátozásra alkotmányos cél elérése érdekében általában akkor kerülhet sor, ha azt a korlátozással érintett jogsértő cselekménye vagy magatartása, illetőleg kényszerítő ok vagy nyomós közérdek alátámasztja, illetve indokolja."* Indítványozó állásfoglalása szerint ilyen feltételek hiányában, mint az a jelen ügy szükséges vizsgálata alapján bizonyosságot nyert, az Alkotmánybíróóság az alapjog korlátozását általában alkotmányellenesnek tekinti. **[13/2003. (IV.9.) AB határozat]**

A fentiek alapján megállapítható, hogy a rendesbíróságok az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében foglaltakat is megsértették azzal, hogy a fentiekben megfogalmazott alapjogvédelem intézményrendszerében nem érvényesítették a szükségesség és arányosság elvét, valamint nem vizsgálták a per tárgyának az engedélyek hiányából származó kógens jogszabály szerinti kötelező megszüntetését, valamint a közérdek védelmét érvényesítő és határozatban foglalt alkotmánybíróági állásfoglalást sem. **[498/D/2000. AB határozat, ABH 2003, 1202.].**

A jogszerütlenné vált építmény a legitim jogalkotói akarat alapján lebontásra kerül, és ezzel a bíróságok által önkényesen felhívott régi Ptk. 95. § (1) bekezdés alapján azonosított célkitűzés önmagában kizártnak minősül, azaz kvalifikációra, a legitimitásának vizsgálatára nincs szükség az alapjogi teszt alkalmazása során, mert az adott jogalkotási cél, a jogszabály *"tartós egyesítésre"* alapozott fődolog tulajdonjogának kiterjedése a vitatott és kötelező bontásra ítélt építményre eleve kizártnak tekintendő.

4.5.6. A bírósági döntések alaptörvény-ellenessége

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

- a) A magyar Alkotmánybíróság és az EJEB 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 akarati aktus folytán. 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 rendesbírósági döntéseikkel az indítványozói tulajdonjog korlátozása kényszerítő ok nélkül történt, 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 EJEB 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.
- c) Az Egyezmény 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 a magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó 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

álló) vagyoni jogi igényeket védi az Alaptörvény I. és 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, és kiegészítésként megállapításra került, hogy a tulajdonhoz való jog nem biztosít jogot a tulajdonszerzésre **{3021/2014. (II. 11.) AB végzés**, Indokolás [13]]. A magyar Alkotmánybíróság és az EJEB állandó gyakorlata szerint az Egyezmény csakis a már megszerzett tulajdont védi, és nem vonatkozik a tulajdon megszerzésére, azaz az Alaptörvény védelembe részesíti az indítványozó eredeti tulajdonát, az állam viszont az alperest tulajdon megszerzéséhez nem segítheti.

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 saját ingatlanán értékteremtő munkával szerzett eredeti tulajdonjogát az Alaptörvény I. cikk (1) bekezdése szerint védi, de a közérdeket veszélyeztető, az Étv. 48/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti jogszerűtlen magatartás jogkövetkezményeiért a felelősséget az építtetőnek, jelen peres esetben, az indítványozónak kell viselnie. Az előterjesztett kereseti kérelemben megfogalmazott „kártérítési” igény jogalapját az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés sérelme szolgáltatja, mivel az indítványozó jogosultsága a vitatott építményre kellően meghatározott, és maga a jog kellően megszilárdult, tényleges jogszabályok által elismert módon, az ingatlan adásvételi szerződés kötése előtt és után is létező jogosultság..

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, azaz a adásvételi szerződéskötést megelőzően már fennálló *„Status Quo”*, 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 az alperessel és csak a szóbeli megállapodás és annak feltételének, az alépítmény elbontása okán a vételár csökkentéséről szóló megállapodás után írta alá az ingatlan adásvételi szerződést. 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 a régi Ptk. 226. § (1) bekezdése alapján a kógens jogszabály az ingatlan adásvételi szerződésének részévé válik.

g) A tulajdonhoz való jog az egyetlen olyan alapjog, amelyet a közérdekre hivatkozással 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 védelmének teljesülése abban ölt testet, hogy a jogszerűtlen magatartás következményeként megvalósult építményeket kizárja az épített környezetből a legitim jogalkotói akarat alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48/A. § (2) bekezdés b) pontjában rögzített intézkedés szerint.

4.5.7. 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 rendesbíróságok rendelkezésére. A bírósági gyakorlat és a jogirodalom alapján az 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 múlása az a körülmény, 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 quo már nem vehető alapul, és amely kizökkenti a tényállítást az eredeti állapotából.

Jelen ügy jó példa arra, hogy az elsőfokú bírósági érvelése 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 használatbavételi engedély megszerzése a következő lépcső, hanem az építmény fennmaradásának kérdése, amelyről felek a szerződéskötés előtt annak hiánya miatt állapodtak meg az alperes jognyilatkozatai és akaratára alapján. Tehát nem a bírósági vélelmek valósultak meg az építés során, hanem a jogalkotói akarat döntött az építmény kényszerbontásáról az Étv kógens jogszabálya szerint, amely köti a rendesbíróságokat is.

4.5.8. Összegzés

Jelen ügyben a legitim jogalkotói célt a per tárgyának, a vitat

kötelező lebontása és az építési helyszín helyreállítása szolgáltatja. Az építmény kötelező elbontásának a jogalkotói elrendelése az Étv. kógens jogszabálya szerint a fődolog és az alkotórész közötti "tartós egyesítő" kapcsolatot is megszünteti. Ennek jogkövetkezményeként megállapítható volt, hogy az önkényesen felhívott, a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés szerinti jogszabály, amelyet az Alkotmánybíróság korábban megvizsgált, hogy jelen peres eljárás kontextusában alkalmatlan a felek közötti jogviszony-kollízió rendezésére, a közrend védelmének biztosítására, valamint az Alaptörvényben foglaltak tiszteletbe tartására. A jelen indítványban hivatkozott alkotmánybírósági végzések és határozatok, az Egyezményben foglaltak, az EJEB döntései és az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata alapján megállapítható, hogy a rendesbíróságok döntései alaptörvény-ellenesek.

4.6. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése szerint

4.6.1. Az Alaptörvény 28. cikk sérelme és a bírói út biztosításának összefüggése

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében foglaltak szerint a jogorvoslathoz való jog az ügyféli jog érvényesítésének egyik legfontosabb garanciája, általános jelleggel áll fenn, azonban gyakorlása feltételhez kötött. Az Alaptörvény megköveteli, hogy a jogorvoslati jog nyújtotta jogvédelem hatékony legyen, azaz ténylegesen érvényesüljön és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvoslására. A jogorvoslat jogának hatékony érvényesülését számos tényező befolyásolhatja, így többek között a kézbesítés szabályai, a perben keletkezett okiratok, határozatok és nyilatkozatok megismerhetőségének tényleges lehetősége. A jogorvolatot elbíráló bíróságnak a kérelemnek minden körülmények között helyt kell adnia, annak az a feltétele, hogy az eljárási szabályok által meghatározott keretek között a jogorvoslati eljárást lefolytassák és a jogorvoslati kérelemben, valamint az ellenkérelemben írtakat a jogszabályban foglaltak szerint érdemben vizsgálják meg, és részletesen értékeljék..

A jelen peres eljárásban az indítványozó keresetének teljeskörű vizsgálata az igazságügyi szakértői eljárás végén megszakadt. A bíróságok által önkényesen, magánjogi tényállásra alapított döntéseivel szemben az indítványozó jogorvoslati igénye a közérdeket képviselő építésügyi hatósági eljárásban lett volna előterjeszthető és elbírálni. A kárpótlási igény az alperes jogellenes és szerződésszegő magatartása okán merült fel azzal, hogy 2013. évben szakmai jogosultság nélkül az alperes szakszerűtlenül lebontotta a favázas felépítményt, majd értékesítette a kinyert építési anyagokat. Az indítványozó igényének jogalapját a jogalkotói cél explicit azonosítása, az indítványozó tulajdonjogának Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben rögzített, az indítványozó tulajdonhoz való joga képezte. A bírósági eljárásban (is) alapvető fontossággal bír, hogy az abban résztvevő személyek ügyében eljáró hatóságok az eljárás 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.

A rendesbíróságok további tartalmi, az indítványozó egyéb [REDACTED]

[REDACTED]

feltételeire is kiterjedő elbírálásának - az alperes jogalap nélküli gazdagodása, a szolgáltatások jelentős értékaránytalansága - az elutasítása sértette az indítványozó vagyoni jogi igény érvényesülését, ezen belül a hatékony bírói jogvédelem követelményét is, és azt az alkotmányos igényt, hogy a perbe vitt jogról a bíróság érdemben dönthesse. Megállapítást nyert a 4.3. és a 4.4 pontokban foglaltak szerint, hogy a bíróságoknak a jogvita eldöntésére irányadó jogszabályt az Alaptörvény 28. cikke szerint kell értelmeznie és az ebben meghatározott alkotmányos követelményt érvényre juttatva kell alkalmaznia, amelyekre viszont nem került sor, a rendes bíróságok ezen kötelezettségüknek nem tettek eleget.

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 reagál (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 az egyetlen, az ítéletet hirdető tárgyaláson az iratismertetés előtt adta át felperesnek az alperes valótlanságokat tartalmazó fellebbezési ellenkérelmét, amellyel megsértették a jogi képviselő nélkül eljáró indítványozó jognyilatkozat megismerhetőségéről és válasz jognyilatkozat-tételéről szóló jogát, így azok cáfolatára csak a felülvizsgálati eljárásban volt lehetősége, természetesen jogkövetkezmények nélkül.

4.6.2. A 7/2013. (III.1.) AB határozat, mint "alaphatározat"

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 a bírói döntéshez való jog azt az általános elvárást fogalmazza meg, hogy *„a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényeges részeire vonatkozó észrevételeit kellő alaposítással megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon.”* Minden jogorvoslat lényegi, immanens eleme a jogorvoslás lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. 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. Értelmszerűen 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, majd 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 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 indoklásbeli 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 az indítványról érdemi döntést hozhasson, tehát a kezdeményezésnek meg kell felelnie azoknak a formai és tartalmi követelményeknek, amelyeket az Abtv. valamint az alkotmánybírósági Ügyrend meghatároz.

Indítványozó állásfoglalása szerint a rendes bíróságok nem kezdeményeztek ilyen eljárást, mint ahogy az Alaptörvény 28. cikkben foglalt kötelezettségeiket sem teljesítették, és emiatt a bírói döntésekben foglalt jogszabályok szövegét a legitim jogalkotó céllal 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, ennek során került sor annak a lokális kérdésnek megvitatására, hogy a vitatott favázas felépítmény és annak alépítménye ingóságnak vagy ingatlannak minősül, valamint az alperes jogalap nélküli gazdagodásával és a szóbeli megállapodás szerinti vételárcsökkentésének kapcsolatos indítványozói igény érvényesíthető-e. A jelen perben döntő kérdésre, a vitatott építmény kötelező bontására vonatkozó valós bírói útról elterelték a jogvitát, és emiatt közbenső döntés sem születhetett az alapkérdésben, a kereseti kérelemben megfogalmazott kárpótlási igény kérdésében.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem vizsgálatának lezárásával elzárta a XXVIII. cikk (7) bekezdésében foglalt jogorvoslathoz való jog érvényesítése előtt azt a hatékony és valós bírói utat, amely az indítványozó igényeinek, jogosultságainak (a jogalap nélküli gazdagodás, szerződésszegésből származó kárpótlás, stb.) érdemi vizsgálatának lehetőségét jelentette, ezen út helyett a bíróságok az önkényesen felhívott, jelen ügyben alkalmannak bizonyuló jogszabályra alapított hivatkozással elutasító döntéseiket egytől egyig rövid úton elrendelhették. Összességében megállapítható, hogy a rendes bíróságok az önkényesen felhívott jogszabályt nem annak céljával, a legitim jogalkotói céllal és nem az Alaptörvénnyel összhangban értelmezték, úgy állapították meg a jogkorlátozó, tulajdonképpen jogelvonó eszközt [a régi Ptk. 95. § (1) bekezdés], és az indítványozó alapvető jog tartalmát, hogy az a szükségességi-arányossági elvét is súlyosan megsérti.

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.

Az Alkotmánybíróság a **709/B/2007. AB határozat** alapján azt vizsgálta, hogy a régi Ptk. alkotórészre vonatkozó rendelkezése sérti-e az Alkotmány által védett tulajdonhoz való jogot. A határozatban felsorolásra kerültek az alkalmazott vizsgálat feltételei, amelyek alapján a jelen beadvány 4.2. pontban foglaltak alapján egyértelműen megállapítható, hogy a jelen ügy körülményei alapvetően eltérnek a fenti határozatban felsorolt feltételektől, mivel a vizsgálandó norma alkalmazhatóságának alapvető feltétele, a fődolog és az alkotórész közötti "*tartós egyesítés*" jelen ügyben nem áll fenn, azaz kizárt célkitűzésnek bizonyul. Indítványozó a saját ingatlanán, saját annnyaggal és saját munkájával építette fel a favázás felépítményt és annak vasbeton alépítményét. A vitatott építmény 2009. évben elvesztette az építési engedélyének hatályát, majd 2010. év szeptemberében, az adásvételi szerződés kötés előtt a felek a fennmaradási engedély hiánya miatt, a legitim jogalkotói akarat alapján megállapodtak az építmény kötelező elbontásában. Az alperes jogalap és az Étv. szerinti szakmai jogosultság nélkül 2013. évben lebontotta a felépítményt, az alépítményt pedig önkényesen, jogalap nélkül felhasználta családi háza építéséhez.

Jelen ügyben a rendesbíróságok által alkotórésznek vélelmezett, jogszerűtlen 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, az építési- és a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező, jogszerűtlenné vált építményt a közrend védelme érdekében el kell bontania, kógens jogszabály alapján meg kell szüntetni. Ebben a felek egyetértettek és az F/1. számon mellékelt adásvételi szerződés megkötése előtt szóban erről megállapodtak, majd az ingatlan adásvételi szerződést aláírták, amelynek tartalmi részévé vált. a hivatkozott Étv. kógens jogszabálya.

A vitatott építményre, így sem a felépítményre, sem az alépítményre nem tart igényt, tehát annak továbbépítését nem kívánta folytatni, így fennmaradási engedély megszerzésétől is elesett az építmény, jogi és fizikai sorsát tehát nem a fődolog, a telekingatlan jogi sorsa, hanem a jogalkotói akarat, az Étv. kógens jogszabálya szerint döntötte el. Az indítványozó ügyében a kereseti kérelem elmaradt vizsgálata alapján a közrendet és a közérdeket képviselő építéshatósági eljárásnak volt helye, így ebben az esetben az indítványozónak a bíróságok által önkényesen, magánjogi tényállásra alapított döntéseivel szemben jogorvoslati igénye a közérdeket képviselő építéshatósági eljárásban lett volna előterjeszthető és elbírálható. A rendesbíróságok döntéseikkel viszont az alperes okozta jogsérelem orvoslásához nem biztosították a hatékony bírói utat és ezzel megsértették az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésben foglalt jogorvoslatkoz való jogát.

V.

5. **Egyéb nyilatkozatok**

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

[Redacted signature area]


.....

Mellékletek a korábbi bea [Redacted]

- | | | |
|------|-------------------------------|------------------------|
| F/1. | Ingatlan adásvétel [Redacted] | [Redacted] |
| 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.) |

[Large redacted block]

- 1. Kérelem az Abtv. 52. § (1) és (1b) bekezdése szerint**
- 2. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei**
- 3. Az Abtv. 27. §-a szerinti panasszal támadott bírói döntések vizsgálata**
 - 3.1. Az alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntések megjelölése, száma
 - 3.2. Pertörténet és a tényállás rövid ismertetése
 - 3.2.1. Előzmények, felek ingatlan adásvételi szerződésének megkötése
 - 3.2.2. Pertörténet, tényállítás az elsőfokú bírósági eljárásban, elsőfokú ítélet
 - 3.2.3. Pertörténet, a másodfokú bíróság ítélete
 - 3.2.4. Pertörténet, a felülvizsgálati eljárás, a felülvizsgálati ítélet
 - 3.2.5. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoport 2016.El.II.JGY.K.1 számú állásfoglalásai
- 4. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indoklása**
 - 4.1. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése
 - 4.2. Az Abtv. 31. § (1) bekezdésben foglaltak értelmezése jelen panaszos ügyben
 - 4.3. Az Alaptörvény-ellenesség bemutatása Alaptörvény 28. cikk alapján
 - 4.3.1. A bírói döntések alkotmányossági összefüggéseinek vizsgálata
 - 4.3.2. A jogértelmezés keretei, határai
 - 4.3.3. Alapjogi konfliktusok a bírói döntésekben
 - 4.4. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény 28. cikkben foglaltak szerint
 - 4.4.1. Rendszerszintű értelmezés, jogalkalmazói kötelezettség
 - 4.4.2. A jogalkalmazók alapjogi kötelezettségei
 - 4.4.3. Alkotmánybíróság vizsgálata a 28. cikkben foglaltak alapján
 - 4.4.4. Alkotmánybíróság gyakorlata, panaszügyben hozott döntések
 - 4.4.5. Összegzés
 - 4.5. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés szerint
 - 4.5.1. Tulajdonjog, tulajdonhoz való jog, tulajdonszerzéshez való jog
 - 4.5.2. A közérdek szerepe a tulajdonhoz való jog korlátozásában
 - 4.5.3. Alkotmányos jogkorlátozás, jogelvonás
 - 4.5.4. Alapjogvédelmi teszt, a jogalkotó és a jogalkalmazó kötelezettségei
 - 4.5.5. Szükségesség - arányosság vizsgálata
 - 4.5.6. A bírósági döntések alaptörvény-ellenessége
 - 4.5.7. Statumváltás és az idő
 - 4.5.8. Összegzés
 - 4.6. A megsemmisíteni kért bírósági döntések alaptörvény-ellenességének indokolása az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése
 - 4.6.1. Az Alaptörvény 28. cikk sérelme és a bírói út biztosításának összefüggése
 - 4.6.2. A **7/2013. (III. 1.) AB határozat**
- 5. Egyéb nyilatkozatok**
 - 5.1. A bírósági döntés végrehajtásának felfüggesztése
 - 5.2. Ügyvédi képviselő
 - 5.3. Érintettséget alátámasztó dokumentumok