

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3244/2017. (X. 10.) AB HATÁROZATA

alkotmányjogi panasz elutasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában – *dr. Dienes-Oehm Egon* és *dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó* alkotmánybírók párhuzamos indokolásával – meghozta a következő

h a t á r o z a t o t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.VI.21.041/2011/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt elutasítja.

I n d o k o l á s

I.

- [1] 1. A magánszemély indítványozók jogi képviselőjük útján (*dr. Németh Antónia Anna*, 1034 Budapest, Eső utca 8., II/2.) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasszal fordultak az Alkotmánybírósághoz, melyben a Kúria felülvizsgálati eljárásában hozott Pfv. VI.21.041/2011/12. számú ítéletének, valamint a Debreceni Ítéletábla Pf.II.20.854/2010/5. számú ítéletének vizsgálatát és megsemmisítését kérték.
- [2] 1.1. Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló ügy tényállása szerint az indítványozók helyben lakó, mezőgazdasággal foglalkozó egyéni vállalkozók, illetőleg őstermelők elővásárlási joguk megsértése miatt elsődlegesen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt, másodlagosan annak semmissé nyilvánítása iránt terjesztettek elő keresetet az alapeljárás alperesei ellen, akik 2008. október 6. napján kelt termőföld adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: szerződés) a tiszasülyi és kőtelki külterületi – összesen 570 hektár területű – termőföld ingatlanait (a továbbiakban: ingatlanok) értékesítették egymás részére 196 978 300 forint vételáron. Az indítványozókat a kérdéses ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illette meg. A szerződésben az egyes ingatlanok vételára nem került külön feltüntetésre, a szerződésben az alperesek rögzítették, hogy „a szerződés tárgyát képező ingatlanok egyben képeznek gazdaságos üzemmérethez szükséges területet”, így az eladók az ingatlanok tulajdonjogát együttesen, valamennyi ingatlanra kiterjedően kívánták értékesíteni, az ingatlanok tulajdonjogának vevőkre történő átruházását „jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak” tekintették. Az eladók – perbeli nyilatkozata szerinti – közös gazdasági célja ezzel a több közigazgatási területen fekvő és különféle adottságú – köztük a kevésbé értékes – ingatlanok együttes értékesítése volt, ezért kikötötték, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén a jogosultaknak az összes ingatlanra kell vételi nyilatkozatot tenni, és az együttes vételárat, továbbá a vevők által már megfizetett összeget kötelesek határidőn belül megfizetni. A szerződő felek külön megállapodásban rögzítették, hogy az ingatlanok tulajdoni hányad vételára egyenként mennyi, ugyanakkor ennek csak a vevők közötti felosztásánál volt jelentősége abból a szempontból, hogy az egyes vevőcsoportok azonos értékű ingatlanokhoz jussanak.
- [3] Az – elővásárlási joggal rendelkező – indítványozók a Kőtelek–Hunyadfalva Körjegyzőségen kifüggesztett vételi ajánlat alapján elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot tettek azzal, hogy a vételár megfizetését vállalják. A kifüggesztésre kerülő vételi ajánlat a vevők személyét nem, azonban a helyrajzi számmal érintett ingatlanokkal kapcsolatos részvételősszeget tartalmazta.
- [4] Az indítványozók az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatukat Tiszasüly Község Önkormányzatának jegyzője részére is megküldték. Tiszasüly Község Önkormányzatának jegyzője észlelte, hogy a hozzá kihirdetésre megküldött ajánlat nem felel meg a követelményeknek, így felhívta alpereseket, hogy a vételi ajánlatot egészítsék ki a vevők személyére vonatkozó adatokkal, és az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendjét is jelöljék meg. Az indítványozók a megismételt kifüggesztés alatt újabb nyilatkozatot tettek, bejelentették, hogy a megkötött szerződés vonatkozásában mely ingatlanok tekintetében kívánják az elővásárlási jogukat gyakorolni. A szerződést szerkesztő ügyvéd felhívta indítványozókat, hogy tekintettel a PK. 9. számú kollégiumi állásfoglalásban foglaltakra jelöljék meg, hogy melyik vevőcsoport helyébe kívánnak lépni, és milyen jogcímen kí-

vánja érvényesíteni az elővásárlási jogát, továbbá a vevők által már megfizetett 20 545 830 forintot három banki napon belül helyezték ügyvédi letétbe. Az indítványozók az egyes ingatlanokra vonatkozó vételi szándék megküldésével tájékoztatták a szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy nem alakultak vevőcsoporttá tekintve, hogy külön-külön és más jogcímen rendelkeznek elővásárlási joggal. Tekintve, hogy indítványozók, csak az általuk megjelölt ingatlanokat illetően kívántak élni elővásárlási jogukkal, az alperesekkel egyeztetésekbe bocsátkoztak. A perben részt vevő felek az egyeztetések során nem tudtak teljes körűen megegyezni, így az eladók az indítványozók adásvételi szerződésbe vevőként történő belépését nem fogadták el jogszerűnek. A szerződés teljesítéséről az alperesek 2008. december 27-én nyilatkoztak, majd később szerződést módosították, mely során módosult a vevők személye, ennek következtében az ingatlanok felosztása is, azonban az új vételi ajánlat már nem került kifüggesztésre, így az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása a módosításról elmaradt.

- [5] 1.2. Az indítványozók keresetükben elsődlegesen azt kérték megállapítani, hogy a 2008. október 6-án kelt és később módosított szerződés velük szemben részben hatálytalan, és a bíróság állapítsa meg, hogy a vételi ajánlattal érintett ingatlanokra vonatkozóan a szerződés az eladók és az indítványozók között jött létre. Az indítványozók másodlagos kereseti kérelme a szerződés jogszabályba, jó erkölcsbe ütközése, valamint jogszabály megkerülésére irányuló volta miatti semmisségének megállapítására irányult, mert álláspontjuk szerint a szerződés célja az volt, hogy indítványozók ne élhessenek elővásárlási jogukkal.
- [6] Az első fokon eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy a szerződés alapján gyakorolható lett volna-e az elővásárlási jog, illetve az eladók jogosultak voltak-e a szolgáltatás oszthatatlanságát kikötni, és azt, hogy az elővásárlási jogosultak kizárólag vevőcsoportokban léphetnek-e be a szerződésbe.
- [7] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2008. október 6-án kelt adásvételi szerződés, és az ahhoz kapcsolódó 2008. december 27. napján kelt „Közös nyilatkozat adásvételi szerződés teljesítéséről” és a 2009. április 6. napján aláírt „Adásvételi szerződést módosító okirat” érvénytelen, megállapítva, hogy az a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseinek megkerülésére irányult, ezzel egyidejűleg jogszabályba, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdése szerinti jó erkölcsbe ütközött.
- [8] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés megkötésénél nem állt fenn érdemi és elfogadható indok a földek egyszerre történő értékesítésére, a vevők osztották fel azokat egymás között annak megfelelően, hogy melyiküknek melyik ingatlanra volt szüksége. Tényként csupán az volt rögzíthető, hogy egyszerre, egy szerződés keretében kívánták földjeiket értékesíteni, erre vevőcsoportokat hoztak létre – melyet később maguk a szerződő felek sem tartottak be –, kikötötték a szolgáltatás oszthatatlanságát, valamint azt, hogy az elővásárlásra jogosultak kizárólag a vevőcsoportként léphetnek be a szerződésbe, holott az elővásárlási jogot törvény egyedileg meghatározott, önálló ingatlanokra biztosítja. Ezzel kapcsolatban rögzítette azt is, hogy az adásvételi szerződéssel érintett termőföldek összterülete 570 hektár, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tftv.) 5. § (1) bekezdése szerint belföldi magánszemély azonban termőföld tulajdonjogát csak oly mértékben szerezheti meg, hogy tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld lehet, így az adásvételi szerződéssel érintett földeket egyetlen személy meg sem szerezhette volna.
- [9] A Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltakat egybevetve a Ptk. 373. § (1) bekezdésében és a Tft. 10. §-ban foglalt rendelkezésekkel, valamint a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásaival, arra a következtetésre jutott, hogy miután a szerződés nem tartalmazta az egyes ingatlanokra lebontva a vételárat, az érvényesnek nem tekinthető.
- [10] Az alperesek szerződéses kikötései az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 5. § (1)–(2) bekezdései szerint joggal való visszaélésnek minősülnek, az alperesek eljárása arra irányult, hogy megghiúsítsa az indítványozók elővásárlási jogának gyakorolhatóságát, holott megállapítható, hogy az indítványozók mindenképpen élni kívántak a Kormányrendeletben foglalt szerinti elővásárlási jogukkal. A szerződő felek eljárása, a jogi oszthatatlanság kikötése, a vevőcsoportok létrehozása, majd önkényes felosztása, új vevő beléptetése, az ajánlat hiányos megtétele, mind az elővásárlásra vonatkozó jogszabályok megkerülésére irányult.
- [11] 1.3. A másodfokon eljáró Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének – az alperesek által benyújtott – fellebbezéssel érintett részét megváltoztatta, a felperesek keresetét elutasította.

- [12] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek és hiánytalannak fogadta el, azonban határozata indokolásában nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a felperesek keresetösségjogára vonatkozóan, álláspontja szerint a felpereseknek az egész szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete túlmutat az őket megillető keresetösségjogon, tekintettel arra, hogy a felperesek keresetének jogcíme az elővásárlási joguk megsértése volt. Az elővásárlási jog megsértésének a Ptk. 376. § (2) bekezdése, illetve a PK 9. számú állásfoglalás értelmében az a jogkövetkezménye, hogy a szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben – azaz relatíve – hatálytalanná válik, joga gyakorlásával a vételi ajánlatot tevő vevő helyébe lépve maga válhat az adásvételi szerződés alanyává, azonban jogszabály nem mondja ki az elővásárlási jog megsértése esetére a szerződés semmisségét, a felperesek tehát alappal az egész szerződés érvénytelenségének megállapítását a perben nem kérhették. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az sem alapozza meg a felperesek érvénytelenségre alapított keresetösségjogát, hogy a szerződésben kizárólag a dologösszesítés egységes és megbonthatatlan vételárát határozták meg, és nem jelölték meg az egyes ingatlanok értékét, melyekre nézve indítványozók elővásárlási jogukat gyakorolni kívánták, továbbá nem található bírói döntés arra vonatkozóan sem, hogy amennyiben arra az eladó önként hajlandó, a bíróság megállapíthatja-e az elővásárlási joggal érintett egyes dolog dologösszesítésen belüli értékét.
- [13] A másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés a Ptk. 373. §-ra alapított hatálytalanságának sem a Ptk., sem külön jogszabály rendelkezései szerint nem lehet jogkövetkezménye a semmisség, a szerződést sem a jogszabályba ütközés, sem a jogszabály megkerülése, sem jó erkölcsbe ütközése miatt nem lehet semmisnek nyilvánítani abban az esetben sem, ha erre a felperesek keresetösségjoga kiterjedt volna.
- [14] A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperesek „teljesen észszerű, gazdaságilag indokolt és jogilag is méltányolandó okból” értékesítették dologösszesítésként egy szerződéssel az ingatlanaikat, összejátszás a vevőcsoportok oldalán nem állapítható meg, a felek között alkalmi érdekszövetség állt össze. Jogszabályi tilalom hiányában továbbá annak sem volt akadálya, hogy a szerződés tárgyának értékeként egységes vételárát jelöljenek meg, a vételár meghatározottsága folytán pedig a szerződés megfelelt a Ptk. 365. § (1) bekezdésében, valamint a XXV. számú PED-ben foglalt feltételeknek is.
- [15] 1.4. A jogerős ítélet ellen az indítványozók nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. A Kúria ítélete a jogerős ítélet hatályában fenntartotta. Álláspontja szerint a jogerős ítélet helyesen fejtette ki, hogy a felpereseknek az elővásárlási joguk esetleges megsértéséből eredő jogséremlme teljes egészében orvosolható a szerződés relatív hatálytalanságának a megállapításával, és a hatálytalanság jogkövetkezményeinek levonásával, a teljes szerződés mindenkivel szembeni érvénytelenségének a megállapítása meghaladja az általuk érvényesíthető jogos igényeket.
- [16] Megállapította továbbá, hogy az irányadó bírói gyakorlat szerint lehetőség van az elővásárlási joggal terhelt dolog más dolgokkal való együttes értékesítésére akkor, ha azok valamely okból együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek. Nem zárható el ugyanis a tulajdonos attól, hogy a dolgát valamely méltányolható okból más dolgával vagy dolgaival együtt értékesítse, pusztán azért, mert azokat vagy azok egy részét elővásárlási jog terheli.
- [17] A szerződés érvénytelensége a Kúria szerint nem megállapítható, a felperesek nem élhetnek a jogszabályoknak megfelelő módon az elővásárlási jogukkal, mert az elfogadó nyilatkozatukkal létrejött szerződést nem teljesítették, az eladókkal nem tudtak megállapodásra jutni, majd elfogadó nyilatkozatukat kívánták utóbb, egyoldalúan módosítani.
- [18] 1.5. Az indítványozók az Abtv. 27. §-a alapján alkotmányjogi panaszt terjesztettek elő a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21.041/201/12. számú ítélete, valamint a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.854/2010/5. számú ítélete ellen.
- [19] Az indítványozók alkotmányjogi panaszukban mindenek előtt az Alkotmánybíróság egy korábbi döntésére utaltak, melyben az Alkotmánybíróság rögzítette a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzőit, „nevezetesen a föld véges jószág volta (a föld ugyanis mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, különleges kockázatérzékonysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg.” [35/1994. (VI. 24.) AB határozat, ABH 1994, 197, 201.], valamint hangsúlyozták, hogy az Alkotmánybíróság álláspontja szerint sajátosságai folytán a földtulajdonnak más tulajdoni tárgyaktól eltérő jogi kezelése adott vonat-

- kozásban indokolt [16/1991. (IV. 20.) AB határozat, ABH 1991, 62.; 64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1993, 381.].
- [20] Az alkotmányjogi panaszukban hivatkoznak továbbá az 1116/B/2008. AB határozatban foglaltakra, mely szerint „Korábbi határozataiban az Alkotmánybíróság már vizsgálta a termőföldre vonatkozóan törvény által biztosított elővásárlási jog alkotmányosságát. Megállapította, hogy az elővásárlási jog jogszabályban történő biztosítása mind a tulajdonos, mind a szerző fél szerződési szabadságát korlátozza. Az Alkotmány 9. §-a védelmi körébe tartozó szerződési szabadság a tulajdonos számára a tulajdonjogból fakadó rendelkezési jog egyik megvalósulása. Az alkotmánybírói gyakorlatban az elővásárlási jog tartalmilag a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátozását jelenti. Ez a korlátozás a vevőválasztási szabadságot érinti, és ezt is csak abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult a vevő ajánlatával azonos tartalommal és feltételekkel kész a tulajdonossal szerződést kötni [először lásd 18/1992. (III. 30.) AB határozat, ABH 1992, 110, 112.]. Az Alkotmánybíróság azonban megállapította, hogy „az állam birtokpolitikájának megvalósítása érdekében indokolt az elővásárlási jog megállapítása. Termőföld vagy tanya eladása esetében a jogszabály által megállapított elővásárlási jog biztosítása olyan közérdekű intézkedés, amelynek célja a termőföld eljuttatása az azt használókhöz, a termőföldet hivatásszerűen művelőkhöz. A Termőföldtörvény ezért elsősorban a földet megművelő használókat részesíti előnyben, másodsorban, a helyben lakók körében előnyt élveznek a családi vállalkozók, a nyilvántartási számmal rendelkező őstermelők és az egyéni mezőgazdasági vállalkozók.” [39/1992. (VII. 16.) AB határozat, ABH 1992, 235, 239.].
- [21] Az Alkotmánybíróság e határozatában rögzítette továbbá azt is, hogy „a Tft. 4. § (2) bekezdése korlátozza a termőföld tulajdonosának rendelkezési jogát és ezáltal szerződési szabadságát. A korlátozás egyrészt abban áll, hogy a csere tárgya csak termőföld lehet, másrészt a szerződő felek vonatkozásában már fennálló tulajdoni, illetve lakóhelyi korlátozást tartalmaz. Mindezen korlátozások célja azonban – nem pusztán a Tftm. javaslatának indokolása, hanem jogi – dogmatikai értelemben is – a Tft. 10. §-ában szabályozott, és az Alkotmánybíróság által alkotmányossági szempontból nem kifogásolt elővásárlási jog megkerülésének (kijátszásának) megakadályozása. A kitűzött – alkotmányos – cél elérése érdekében alkalmazott korlátozás aránytalannak sem tekinthető; a Tft. támadott rendelkezései által állított korlátok semmivel sem jelentik a rendelkezési jog és a szerződési szabadság erőteljesebb korlátozását, mint a különböző jogosultak számára biztosított elővásárlási jog.”
- [22] Mindezekre tekintettel indítványozók az Alkotmánybíróság állásfoglalását kérik abban, hogy nem jelenti-e a Tftv. 10. §-ában foglalt elővásárlási jog megkerülését az, ha több tulajdonos tulajdonában álló, több különböző, egymástól távol fekvő, a gazdaságos üzemméret és üzemi tevékenység fogalma szempontjából nem értelmezhető földterület az egy főre jutó birtokmaximumot jóval meghaladó földterületet pusztán azon az alapon minősíthet a jogalkalmazó oszthatatlan szolgáltatásnak, illetőleg dologösszességnek, mert ezt az erre az ügyletre összeszervezett eladók – egyébként nem vitatható – anyagi érdeke így kívánja.
- [23] Az indítványozók a döntéseknek az Alaptörvény M) cikkének (2) bekezdésében foglaltakkal történő összevetését is kérték, mert álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok nem észlelték/értékelték, hogy fogalmilag kizárt a perbeli szerződés esetében az, hogy a helyben lakók, a helyi gazdák valamelyike a szerződéses ajánlatot egyedül el tudja fogadni, mivel a szerződéses csomag szerinti termőföldterület jóval meghaladta a 300 hektáros tulajdoni maximumot.
- [24] Az indítványozók álláspontja szerint az eljáró bíróságok jogértelmezése kiüresíti az elővásárlási jogot és „alternatívájaként értelmezhető az elővásárlási jognak a korábban cserével, illetve ajándékozással történő kijátszásának.”
- [25] Az indítványozók vizsgálni kérik azt is, hogy az eljáró bíróságok az Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdésével („A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”) és a XV. cikk (4) bekezdésével („Magyarország az esélyegyenlőség megvalósulását külön intézkedésekkel segíti.”) összhangban értelmezték-e az alkalmazott jogszabályokat egy olyan esetben, ahol az eladók „alkalmi érdekszövetséget” alakítva olyan mennyiségű és darabszámú termőföldet értékesítettek egy szerződéssel, mely esetében gyakorlatilag kizárt az elővásárlási jog gyakorlása. Indítványozók szerint nem vették figyelembe az eljáró bíróságok, hogy a jogalkotó éppen a termőföldtörvényben szabályozott elővásárlási jogok rendszerét alkalmazta, mint az Alaptörvényben nevesített „külön intézkedést”, melynek célja nem kétségesen az esélyegyenlőség megvalósítása volt.
- [26] Az indítványozók álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésével összhangban értelmezték a Tftv.-nek az elővásárlásra vonatkozó jogintézményét. Amennyiben ezt tették volna, meg kellett volna állapítaniuk, hogy az ingatlanok egy szerződésbe „csomagolásával” az elővásárlásra jogosultak jogosultságai olyan mértékben korlátozásra, annak gyakorlása ellehetetlenítésre került, amely nincs arányban

a tulajdonhoz és a szerződéses szabadsághoz való eladói joggal. Vagyis amennyiben az ítéleti döntések eredményeként az eladó földtulajdonosoknak valamennyi ingatlan vonatkozásában, önálló szerződésekkel biztosítaniuk kell, hogy azok vonatkozásában a jogosultak élhessenek elővásárlási jogukkal, úgy az a földtulajdonos eladók rendelkezési jogát csak olyan kis mértékben korlátozná, amely az alkotmányos célhoz képest nem aránytalan.

II.

[27] 1. Az Alaptörvény indítvánnyal érintett rendelkezései:

„M) cikk (2) Magyarország biztosítja a tisztességes gazdasági verseny feltételeit. Magyarország fellép az erőfölénnyel való visszaéléssel szemben, és védi a fogyasztók jogait.”

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

III.

[28] 1. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság tanácsa az alkotmányjogi panaszt befogadta, úgy ítélte meg, hogy az Abtv. 29. §-ára figyelemmel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésként vizsgálandó, hogy a szomszédot megillető, termőföldre vonatkozó elővásárlási jog az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való jog védelme alá tartozik-e.

[29] 2. Az Alkotmánybíróság az érdemi vizsgálat során megállapította, hogy az indítvány a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdésén alapuló törvényi feltételeinek csak részben tesz eleget. Az indítványozó ugyanis az Alaptörvény I cikk (3) bekezdésével, R) cikk (2)–(3) bekezdéseivel és XV. cikk (4) bekezdésével kapcsolatban önálló indokolást nem terjesztett elő. E rendelkezések sérelmét az elővásárlási jog megsértésével összefüggésben adta elő. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint azonban az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseivel az indítványozónak önálló indokolást kell előadnia, ennek hiányában az indítvány nem alkalmas érdemi elbírálásra. Az alkotmányjogi panasz ebben a részében nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés e) pontján alapuló feltételnek, ezért az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panasz ezen részének érdemi vizsgálatát mellőzte.

IV.

[30] Az alkotmányjogi panasz nem megalapozott.

[31] 1. Tekintettel a földtulajdon különleges jellemzőire és az elővásárlási jog sajátos jogi megítélésére, az Alkotmánybíróság mindenekelőtt áttekintette a vizsgált jogintézmény eredetét és fejlődését. A szomszédok ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogának komoly jogtörténeti előzményei vannak Magyarországon. A fennmaradt korabeli okleveleken túlmenően, a legkorábbi jogforrásunk az 1298. évi LXVI. törvénycikk. A III. András király korában elfogadott törvénycikk elnevezése szerint arról rendelkezett, hogy „a javakat mennyiért lehet eladni vagy elzálogosítani, és hogy szükséges a szomszédok és határos birtokosok értesítése”. A törvénycikk szerint „[...] ha egy nemes [...] birtokát, birtokait vagy birtokrészét eladni, elzálogosítani vagy elidegeníteni szándékozik, akkor először és főként testvéreinek, a nemzetségéből valóknak, osztályos atyjafiainak, vagy szomszédainak, vagy a határos birtokosoknak adhatja el [...]. Az eladást a mondott esküdtek jelenlétében hozzák először a testvérek, nemzetségből való emberek, határos birtokosok vagy szomszédok tudomására, és így, az ő előzetes tudomásukkal igyekezzenek eladni. [...]” Azaz több mint 700 évvel ezelőttre datálódik vissza a magyar jogban a termőföldre, ingatlanra vonatkozó szomszédokat megillető elővásárlási jog intézménye.

[32] A törvénycikk elfogadását követő évszázadokban is az élő jog része maradt a szomszédok elővásárlási joga: a kordokumentumok szerint vagy az ingatlan elidegenítési szerződések tartalmazták – sok egyéb mellett – a szomszédok hozzájárulását, vagy az elidegenítő szavatosságot vállalt ennek meglétéért. A bevallás után, de még az írásba foglalás előtt gyakorta a hiteles helyek gyűjtötték be, ellenőrizték a szomszédok nyilatkozatait, illetőleg – a jellegzetes magyar jogintézmény – a beiktatás alkalmával is nyilatkozatot tehettek a szomszédok

az elidegenítéshez való hozzájárulásukról vagy annak megtagadásáról. Az 1435. évi IX. törvénycikk és a 1486. évi LXXVII. törvénycikk is arról tesz tanúbizonyságot, hogy a „birtokbaiktatások, határjárások és szemügyrevételek” során a szomszédoknak és határosoknak jelen kellett lenniük és ennek megtörténtét a káptalani illetve konventi levelekbe kellett rögzíteni. A Mátyás király kancelláriájában használt formuláskönyv szerint is szokás volt a szomszédokat az eladás előtt megkínálni, hogy nem kívánják-e az eladó ingatlant magukhoz váltani.

- [33] A szokásjogot rögzítő Hármaskönyv azonban a fentiekhez képest már szűkebb terjedelmű szomszédokat megillető jogokat (Első rész, 60. cím, 10. §) rögzített. A Hármaskönyv szerint a szerződés immáron érvényes volt akkor is, ha a szomszédokat nem kínálták meg. A szomszédnak csak annyi joga maradt, hogy ha akart – ugyanazon a vételáron – ajánlatot tehetett az eladónak a birtok megvételére.
- [34] Ezen jogintézmény és terjedelme a későbbiekben is megmaradt, melyet az is bizonyít, hogy a *Planum Tabulare* ilyen tárgyú döntést is tartalmaz. A szomszédnak egészen 1848-ig megvolt a joga arra, hogy az ingatlanelidegenítésnél, a szerződés megkötése előtt ajánlatot tegyen, és hogy magához váltsa a birtokot azon az áron, amelyen azt a vevő meg akarta szerezni.
- [35] Az 1852-es ősiségi nyíltparancs 18. §-a a szomszédok elővásárlási jogát eltörölte, melyen később az – egyfajta jogi konszolidációra törekedő – Ideiglenes Törvénykezési Szabályok sem változtattak.
- [36] 2. A rendszerváltozást követően a szomszédok elővásárlási joga ismét az élő és írott jog részévé vált. Előbb a Tft., majd annak hatályon kívül helyezése után a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény tartalmazta, tartalmazza a szomszédok elővásárlási jogát.
- [37] 3. Az Alkotmánybíróság ezt követően a tulajdonhoz való jogra vonatkozó érveket vizsgálta. E körben az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog az Alaptörvény XIII. cikkének védelme alá esik-e.
- [38] Az Alkotmánybíróság a 18/2015. (VI. 15.) AB határozatban már megállapította, hogy a tulajdonhoz való jog szabályait a régi Alkotmány és az Alaptörvény lényegében egyező módon tartalmazza, ezért az ebben a tárgykörben hozott korábbi határozatai hivatkozhatók és idézhetők. Ezért az Alkotmánybíróság jelen ügyben áttekintette a tulajdonjoggal és a termőföldre vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos eddigi gyakorlatát.
- [39] 4. Az Alkotmánybíróság a 25/2015. (VII. 21.) AB határozatában is megerősítette azon tételét, mely szerint: az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével. Az alapjogként védett tulajdonhoz való jog tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. [...] A tulajdonhoz való jog garantálása nem értelmezhető a tulajdonnal való korlátlan rendelkezés lehetőségként (Indokolás [70]).
- [40] A 3214/2015. (XI. 10.) AB végzésében pedig azon korábbi gyakorlatát szilárdította meg, mely az Alkotmánybíróság korai gyakorlata óta a tulajdonjoggal kapcsolatos vizsgálatok egyik kiindulópontja: „[A]z államnak nincs kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezetéhez segítse”. {Indokolás [18]} Ezen túlmenően a végzés rámutatott arra is, hogy a tulajdon jogi fogalmát és tartalmát általában nem közvetlenül az Alaptörvény, hanem más jogi normák határozzák meg. Az Alaptörvény által védett jogok körét és tartalmát ugyanakkor az Alaptörvény alapján kell megállapítani. Ez az ellentmondás nehézséget jelent a tulajdonként védett jogosítványok meghatározásakor. Az ellentmondás úgy oldható fel, hogy az Alaptörvény tulajdonhoz való alapjogként a jogszabályok által meghatározott tartalommal elismert, konkrét időpontban fennálló konkrét jogosítványokat védi: a törvényhozás a tulajdonhoz való alapvető jog alapján általában köteles tiszteletben tartani azokat a jogosultságokat, amelyek az alkotmányos értelemben vett tulajdonhoz való alapvető jog összetevői (Indokolás [18]).
- [41] 5. A jogszabályon alapuló elővásárlási jogot az Alkotmánybíróság számos határozatában vizsgálta korábban.
- [42] Egy 2011-ben hozott határozatában ismételt deklarálta az Alkotmánybíróság, hogy az állam birtokpolitikájának megvalósítása érdekében indokolt az elővásárlási jog megállapítása. Termőföld vagy tanya eladása esetében a jogszabály által megállapított elővásárlási jog biztosítása olyan közérdekű intézkedés, amelynek célja a termőföld eljuttatása az azt használókhöz, a termőföldet hivatásszerűen művelőkhöz [1116/B/2008. AB hatá-

rozat, (ABH 2011, 1877.]. Az elővásárlási jog határáként pedig a 14/2007. (III. 9.) AB határozat és a 7/2006. (II. 22.) AB határozat is olyan álláspontra helyezkedett, mely szerint az elővásárlási jog biztosítása mindaddig nem alkotmányértő, amíg az nem vezet a tulajdonnal való rendelkezés kiüresítésére az egyik, a szerződési szabadság ellehetetlenítésére a másik oldalon. Szintén az elővásárlási jog korlátjaként értelmezhető a 73/B/2006. AB határozat azon megállapítása, mely szerint „senkinek nincs alanyi joga arra, hogy a törvény számára elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogot állapítson meg, és hogy az mindenki mást megelőző, abszolút szerkezetű legyen.” E határozatában – igaz nem az elővásárlási jog, hanem az előhaszonbérlet kapcsán – mondta ki az Alkotmánybíróság azt is, hogy „[a]z Alkotmány 9. § (2) bekezdéséből semmiképpen sem következik, hogy a törvényhozó által egyszer megállapított előhaszonbérleti sorrend ne volna megváltoztatható.” [73/B/2006. AB határozat, (ABH 2006, 1871.)]

- [43] 6. Az elővásárlási jog gyakorlása kihat valamennyi szerződő félre, így az eladó(k)ra és a vevő(k)re is, jóllehet ennek a hatásnak az alkotmányjogi megítélése a tulajdonjog védelme szempontjából más lehet az eladónál és más a vevőnél. Éppen ezért a következőkben az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálta meg az elővásárlási joggal kapcsolatos gyakorlatot az eladó, a vevő és az elővásárlási jogosult szemszögéből.
- [44] 6.1. Az eladót illetően, az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint az elővásárlási jog nem jár a tulajdonjog elvonásával. Kétségtelen, hogy az elővásárlási jog jogszabályban történő biztosítása mind a tulajdonos, mind a szerző fél szerződési szabadságát korlátozza, azonban ez csak annyit jelent, hogy ha a tulajdonos el akarja adni a tulajdon tárgyát, akkor nem annak a személynek ruházhatja át a jogot, akivel egyébként megegyezne, hanem – a kapott ajánlattal azonos feltételekkel – az elővásárlásra jogosultnak. A tulajdonjog szempontjából ebben az esetben a rendelkezési jog korlátozásáról van szó. A korlátozás megítélésénél figyelembe kell venni, hogy a rendelkezési jog csak a tulajdonjog egyik részjogosítványa, és ennek a korlátozása távol áll a tulajdontól való megfosztástól, a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmának megsértésétől.
- [45] Az elővásárlási jog esetén is szabadon határozhat a tulajdonos arról, milyen tartalommal, milyen feltétellel akarja, kívánja tulajdonának tárgyát eladni. Az elővásárlási jognak meghatározott személy részére jogszabályban történő biztosítása valójában azt jelenti, hogy az eladó tulajdonos nem szabadon határozza meg, hogy ki az a személy, aki a tulajdonjogot megszerzi, azaz a szerződési szabadság korlátozásáról van szó. A szerződési szabadságnak ez a korlátozása jelenik meg az eladó szempontjából a tulajdonjog oldaláról történő megközelítésben a rendelkezési jog korlátozásaként [hasonlóan: 1116/B/2008. AB határozat; 43/2006. (X. 5.) AB határozat; 7/2006. (II. 22.) AB határozat; 18/1992. (III. 30.) AB határozat].
- [46] A korlátozás kizárólag az eladó vevőválasztási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni.
- [47] 6.2. A vevőként jelentkező személy tulajdonszerzési joga is korlátozott az elővásárlási jog jogosultjával szemben. A vevő szempontjából is vizsgálta az elővásárlási jogot az Alkotmánybíróság a 7/2006. (II. 22.) AB határozatban, melyben a következő megállapításokat tette: „[J]elen esetben a korlátozás csak a termőföldre vonatkozik, és annak a megszerzését sem zárja ki teljes mértékig a törvényhozó, hanem csupán elővásárlási jog kikötésével korlátozza a tulajdonszerzést. Az elővásárlási jog kikötése a szerző fél szempontjából korlátozza ugyan a szerződési szabadságot, de ennek ésszerű indoka van. Ahhoz, hogy a földtulajdonosok és a földhasználók halmazai közötti átfedés növekedését célzó állami földbirtok politika megfelelően érvényesülni tudjon, indokolt olyan szabályok megalkotása, amelyek alapján a földet elsősorban a termőföld megművelésével életvitelszerűen vagy üzemszerűen foglalkozó földhasználók, a családi gazdálkodók, a helyben lakók szerezhetik meg. A vevőként jelentkező személy az elővásárlási jog létének ismeretében teszi meg ajánlatát, vagy tesz azt követően egy új ajánlatot. Bizonyos földtulajdon megszerzésére senkinek nincs alkotmányos joga, általában a termőföld tulajdon megszerzésére vonatkozó szerződési szabadságnak viszont tág tere marad.” [7/2006. (II. 22.) AB határozat, ABH 2006, 181.] Ugyanebben az évben meghozott másik döntésében az Alkotmánybíróság kimondta, hogy: „[a] vevő részéről tulajdonjogi megközelítés nem jöhet számításba, mert a vevő nem tulajdonos; így az elővásárlási jogot kimondó szabály a vevő részére csak a szerződési szabadság korlátozása-ként vizsgálható.” [43/2006. (X. 5.) AB határozat, ABH 2006, 540.] Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a vevő tulajdonszerzési jogának törvény általi korlátozása azonban ugyanúgy nem érinti a tulajdonjog lényeges tartalmát, mint ahogy a korlátozás az eladó tekintetében sem az érinthetetlen lényegre vonatkozik.

- [48] 6.3. Az elővásárlási jogosult szempontjából fontos megállapításokat tett a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat. Az elővásárlásra jogosult tehát csak a vevő vételi szándékát képes megghiúsítani, és az adásvétel tárgyát azonos feltételekkel a maga számára megszerezni, az eladói szándékot jognyilatkozata, illetve az attól való tartózkodás nem érinti: a szerződés létrejön, csak nem az eredeti felek között. A hallgatás kockázatát ebben az esetben az elővásárlási jogosult viseli: ha nem vagy nem határidőben nyilatkozik, a szerződésbe lépéstől eszik, és a szerződés az eredeti felek vagy az eladó és más elővásárlásra jogosult között jön létre. Az elővásárlásra jogosultság nyilván korlátozza a vevő érdekeinek teljességét, nem korlátozza azonban az eladót. Ez a szabályozás alkotmányjogi relevanciával annyiban bír, amennyiben az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jog a tulajdon szerzésére irányuló vételi szándékot nem védi, az eladói szándékot viszont igen (Indokolás [67]). Ezen döntésében az Alkotmánybíróság megerősítette azon gyakorlatát, mely szerint az Alkotmánybíróság értelmezése szerint az alkotmányos tulajdonvédelem a meglévő tulajdonra vonatkozik, a tulajdonhoz való jog nem biztosít jogot a tulajdonszerzésre.
- [49] A fentiekben az Alkotmánybíróság áttekintette az elővásárlási joggal kapcsolatos gyakorlatát, és megvizsgálta azt az eladó, a vevő és az elővásárlási jogosult oldaláról nézve is. Ennek kapcsán az Alkotmánybíróság mindekenelőtt rögzíti, hogy az elővásárlási jogosult nem tulajdonos. Fontos továbbá, hogy sem a korábban hatályban volt Alkotmány, sem a hatályban lévő Alaptörvény nem tartalmaz közvetlen szabályokat a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog tárgyában. Mindazonáltal a jogalkotó által biztosított, a szomszédokat és helyben lakókat megillető, termőföldre vonatkozó elővásárlási jogot az Alkotmánybíróság mindig is alkotmányjogi szempontból méltányolhatónak, megengedhetőnek és az állam birtokpolitikájának megvalósítása érdekében indokoltnak ítélte meg. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultnak alkotmányjogi szempontból erősebb pozíciója lenne, mint a termőföld tulajdonosának, mert míg utóbbi jogai közvetlenül az Alaptörvényből származnak, addig előbbi csak közvetetten élvezhet alkotmányos legitimitációt.
- [50] 6.4. A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog az Alkotmánybíróság megítélése szerint nem tartozik a tulajdon mint jogintézmény tartalmi elemei közé, és így önmagában nem tartozik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének védelme alá, ezért a Kúria Pfv.VI.21.041/2011/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt – az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése tekintetében – elutasította.
- [51] 7. A fentiekben túlmenően az indítványozók szerint az eljáró bíróságok jogértelmezésükkel megsértették az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdésében foglaltakból következő szerződési szabadságukat is. Rámutattak, hogy az eljáró bíróságok jogértelmezésükkel kiüresítették elővásárlási jogukat.
- [52] Az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdésére alapított alkotmányjogi panasz kapcsán az Alkotmánybíróság a következőkre kíván rámutatni. A 33/2015. (XII. 3.) AB határozatában az Alkotmánybíróság összefoglalóan megállapította, hogy „a szerződési szabadság az Alaptörvény M) cikkéből és a XIII. cikk (1) bekezdéséből következik, tehát nem alapvető jog, azonban önálló alkotmányos jogként élvezzi az Alaptörvény védelmét, és olyan, Alaptörvényben biztosított jognak minősül, amelynek sérelmére az Abtv. szerinti alkotmányjogi panasz alapítható. A korlátozás alkotmányossága azonban nem az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése alapján, hanem – figyelemmel a közérdekre is – az észszerűségi tesztet alkalmazva bírálendő el” (Indokolás [26]).
- [53] A Kúria támadott ítélete egyetért a Debreceni Ítéltábla azon megállapításával, hogy az eladók nem valósítottak meg joggal való visszaélést az együttes értékesítéssel, mert sok különféle adottságú és így értékes, kevésbé értékes és lényegében értéktelen ingatlant adtak el egyszerre, egy összegben kifizetett jelentős vételár fejében, mert nem várható el, hogy külön-külön kíséreljék meg azok értékesítését, kockáztatva azt, hogy egyes önmagukban használhatatlan ingatlanok végül eladhatatlanná válnak. A Kúria az indítvánnyal támadott ítéletének indokolásában rámutat arra is, hogy „[e]z a fajta értékesítés azonban nem zárta el az elővásárlási jogosultak joguk gyakorlásától, mert lehetőségük volt a teljes vételi ajánlat elfogadására, vagy az eladókkal való megegyezés alapján egyes ingatlanok megvásárlására. A felperesek részben ennek megfelelően jártak el az ügyben, hiszen először a teljes vételi ajánlatot elfogadták, majd tárgyalásokba bocsátkoztak az ügyben. A hibát azonban ott követték el, hogy az elfogadó nyilatkozatuk ellenére a kötelezettségeiket nem teljesítették, a tárgyalásokat pedig nem az eladókkal, hanem kizárólag a vevőkkel kívánták lefolytatni. [...] A kifejtettek tekintetével tehát a szerződés érvénytelensége nem volt megállapítható, a felperesek pedig nem tudtak élni a jogszabályoknak megfelelő módon az elővásárlási jogukkal, mert az elfogadó nyilatkozatukkal létrejött szerződést nem teljesí-

tették, az eladókkal nem tudtak megállapodásra jutni, majd elfogadó nyilatkozatukat kívánták utóbb, egyoldalúan módosítani” {Kúria Pfv.VI.21.041/2011/12. számú ítélet, Indokolás 11–12. oldal}.

- [54] Hangsúlyozza az Alkotmánybíróság azonban, hogy jelen ügyben nem jogszabályi rendelkezések alkotmányosságának vizsgálatát kellett elvégeznie, hiszen az indítványozó a Kúria jogértelmezésének alaptörvény-ellenességét (Abtv. 27. §) állította és nem a bírósági eljárás során alkalmazott jogszabályét [Abtv. 26. § (1) bekezdés]. Ennek kapcsán a testület a következőkre mutat rá. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdésének értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve, amely az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja szerint a bírói döntéseket az alkotmányosság szempontjából ellenőrizheti. Ezzel összhangban az Alkotmánybíróság hatásköre az Abtv. 27. §-a alapján benyújtott alkotmányjogi panaszok elbírálása során a bírói döntésben foglalt jogértelmezés alaptörvény-ellenességének, alapjogokkal való összhangjának vizsgálatára korlátozódik, és nem terjed ki a bizonyítékok bírói mérlegelésének és értékelésének felülbírlatára {3017/2013. (I. 28.) AB végzés, Indokolás [3]}. A tényállás megállapítása és az abban foglalt egyes tények jelentőségének megítélése, mérlegelése a rendes bíróságok feladata.
- [55] A kifejtettek alapján az Alkotmánybíróság úgy ítélte meg, hogy az eljáró bíróságok az ügy szűk körű alapjogi relevanciájára tekintettel, a kijelölt alkotmányos értelmezési mozgástér keretein belül hozták meg ítéletüket. Az a körülmény, hogy a támadott ítéletek – szemben az indítványozónak kedvező elsőfokú bírósági döntéssel – nem az indítványozóknak kedvező módon értelmezték a szerződést, az eljáró bíróságok mérlegelési kompetenciájába tartozó kérdés, és nem sérti az alkotmányos jogként elismert szerződési szabadságot. Önmagában az a tény, hogy a bíróság nem osztja az indítványozó álláspontját egy szerződés jogi megítélését illetően, nem értelmezhető a szerződési szabadság sérelmeként. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság az indítványt az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdésében foglaltak sérelmére hivatkozó részében is elutasította.

Budapest, 2017. október 3.

Dr. Salamon László s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Dienes-Oehm Egon s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szabó Marcel s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szalay Péter s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó alkotmánybíró párhuzamos indokolása

- [56] Nem értek egyet a többségi indokolás 7. pontjában (Indokolás [51]–[55]) foglalt érvelés azon részével, amely az elővásárlási jog jogosultjára kiterjeszti az alkotmányos védelmet az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdése és XIII. cikk (1) bekezdése együttes alkalmazásával.
- [57] 1. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdéséből vezette le korábban a szerződési szabadságot, mint az Alaptörvényben biztosított jogot, amely az észszerűségi tesztnek megfelelően korlátozható {a kapcsolódó gyakorlatot összefoglaló legutóbbi döntés: 33/2015. (XII. 3.) AB határozat, Indokolás [23]–[26]}. Véleményem szerint azonban a szerződési szabadság alkotmányos védelme a jelen ügyben nem vonatkoztatható az elővásárlási jog jogosultjára a következők miatt.
- [58] 2. Ahogyan arra a többségi indokolás is rámutatott, az elővásárlási jog korlátozza az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosának és vevőjének a szerződési szabadságát. Tulajdonhoz való joguk lényeges tartalmát azonban nem érinti az elővásárlási jog. Az Alkotmánybíróság elővásárlási jog szempontjából lényeges megállapítása az, hogy a szerződési szabadság joga az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való jog fényében értelmezendő. Emellett a tulajdonhoz való jog alkotmányos alapjoga a tulajdon megszerzésére irányuló szándékot nem védi, az eladói szándékot viszont igen {17/2015. (VI. 5.) AB határozat, Indokolás [67]}.

[59] 3. Jelen ügyben az Alkotmánybíróságnak – többek között – arra kellett választ adnia, hogy az elővásárlási jog gyakorlása a jog jogosultja tekintetében alkotmányos védelem alatt áll-e az M) cikk (2) bekezdése alapján. E kérdés megválaszolásakor ismételtten rögzíteni kell azt, hogy a tulajdonhoz való alapjog [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése] a tulajdon megszerzését nem garantálja. Az Alaptörvény M) cikk (2) bekezdésből következő szerződési szabadság joga ezért nem illeti meg alkotmányos jogként az elővásárlási jog jogosultját. Alkotmányjogilag értékelhető és elbíráható kapcsolat ugyanis nem áll fenn a törvény alapján létesített elővásárlási jog jogszerű gyakorlásának megghiúsulása és az elővásárlási jogra jogosult indítványozók szerződési szabadsága között. Számukra az Alaptörvény előbbi bekezdéseiből nem vezethető le olyan jogosultság, amely alkotmányos védelemben részesítené azt a lehetőséget, hogy az eladó és a vevő által meghatározott szerződési feltételeket elfogadva, „szerződési szabadságukkal élve” az elővásárlási jog jogosultjai maguk váljanak tulajdonossá.

Budapest, 2017. október 3.

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
alkotmánybíró

[60] A párhuzamos indokoláshoz csatlakozom.

Budapest, 2017. október 3.

Dr. Dienes-Oehm Egon s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/3368/2012.

• • •