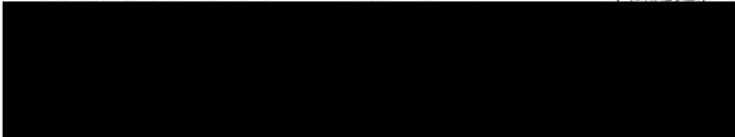


# Z. TÓTH ÜGYVÉDI IRODA



Szikszoí Járásbíróság 1.

Az ügy száma: P.20.021/2018

Érkezett: 2020 JÚN. 01

Mell.: db

postán /gyűjtődéba / személyesen /  
konv. hivatali kézbesítéssel / hivatali kapu/

aláírás:

§

Alkotmánybíróság

Budapest

Donáti u. 35-45. szám  
1015

Szikszoí Járásbíróság, mint  
első fokon eljáró bíróság

Szikszo

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG Miskolc, 2020. május 29.	
Ügyszám:	IV/00992-0/2020
Érkezett:	2020 JÚN 09.
Tárgy:	3
Melléklet:	27 db
Kezelőiroda:	Uu

2020 JÚN. 02

Tisztelt Alkotmánybíróság!

[redacted] alatti lakos indítványozó  
képviseli dr. Szalay-Tóth Katalin ügyvéd ([redacted])  
[redacted] csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselő  
útján, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg *Kúria Pfv.VI.20.254/2019/9. számú ítélete* alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

1. Kúria felülvizsgálati eljárásban Pfv.20.254/2019/9. számú ítéletével a Miskolci Törvényszék 3.Pf.21.363/2018/7. számú másodfokú jogerős ítéletét, mely a Szikszoí Járásbíróság 6.P.20.021/2018/24. számú, megismételt eljárásában hozott ítéletét helybenhagyta, hatályon kívül helyezte, és az első fokú ítéletét megváltoztatva, az indítványozó kereseti kérelmét elutasította.
2. A Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2015. december 14. napján tartott árverésen értékesítette II. rendű alperes részére a [redacted] alatti mezőgazdasági ingatlant. A hatályos Fftv. alapján [redacted] Onkormányzat hirdetőtábláján 60 napra a szerződés kifüggesztésre került [redacted] Indítványozó 2016. május 12. napján kelt elfogadó nyilatkozatával az adásvételi szerződés tartalmára elfogadó nyilatkozatot tett. Indítványozó az elővásárlási jogát az Fftv. 18.§ (1) bek. c.) és d.), továbbá a (4) bek. b.) pontjában jelölte meg.

dr. Szalay-Tóth Katalin

[redacted]

3. Az I. rendű alperes (eladó) nem fogadta el az elővásárlási joggyakorló nyilatkozatot a jegyzői adategyeztetés hiányára hivatkozással, mivel ezáltal – álláspontja szerint – az elfogadó nyilatkozat a Fftv. 21.§ (4) bek. alapján hatálytalan. Ezen elutasításról indítványozó 2016. július 18-án szerzett az NFA leveléből tudomást. Ezzel szemben kifogással élt, azonban az I. rendű alperes 2016. október 4-én kelt levelében közölte indítványozóval: „Az Ön által a [REDACTED] alatti ingatlanra vonatkozóan tett elfogadó nyilatkozata kapcsán tájékoztatom, hogy nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.”
4. Indítványozó 2016. október 20-án újból megkereste I. rendű alperest ügyvédi levél útján, melyre a jelen panasz előterjesztése idején sem kapott választ. Indítványozó sem az I. rendű alperestől, sem a Magyar Államot képviselő, okiratszerkesztő ügyvédtől, sem az illetékes földhivataltól nem értesült arról, hogy kivel kötött szerződést I. rendű alperes, így 2017. január 19-én tulajdoni lapot váltott ki, melyből értesült tényszerűen, hogy II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzést nyert.
5. 2017. február 17. napján kereseti kérelmet terjesztett elő alperesekkel szemben annak megállapítása iránt, hogy az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, mert azt az Fftv. 18. § (1) bek. c.) és d.) pontjára hivatkozással, továbbá a (4) bek. b.) pontja alapján megelőzi II. rendű alperest az elővásárlási sorrendben. II. rendű alperes a perben elővásárlási joga tekintetében – lévén, hogy a perbeli ingatlan haszonbérletje – az Fftv. 18. § (1) bek. e.) pontjára, és a (4) bek. a.) pontjára hivatkozott. Megállapítást nyert a tények körében, hogy II. rendű alperes haszonbérleti jogviszonya a szerződés megkötése időpontjában még nem érte el a törvényi 3 év időtartamot, így indítványozó az elővásárlási sorrendben őt mindenképpen megelőzi.
6. Indítványozó keresetében kérte az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés, indítványozóval szembeni hatálytalansága megállapításán túl, hogy a bíróság közte és az I. rendű alperes között hozza létre az adásvételi szerződést, kérte II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási törlését, tulajdonjoga bejegyzését, valamint III. rendű alperes jelzálogjoga törlését. A Pk. 9. számú állásfoglalás szerint a vételárat 29.900.000,-Ft-ot bírói letétbe helyezte teljesítőképessége igazolásául.
7. A perben első fokon eljáró Szikszói Járásbíróság indítványozó kereseti kérelmét a 6.P.20.028/2017/17. számú ítéletével, elkésztésségre hivatkozással elutasította, mert álláspontja szerint a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében foglalt szubjektív igényérvényesítési határidőt indítványozó elmulasztotta, mert annak keletkezési ideje 2016. október 4. napja, amikor I. rendű alperes részére „Az Ön által a [REDACTED] hrsz alatti ingatlanra vonatkozóan tett elfogadó nyilatkozata kapcsán tájékoztatom, hogy nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.”, tartalmú tájékoztatást megküldte.
8. Indítványozó fellebbezése folytán a Miskolci Törvényszék [REDACTED] bíró vezette tanácsa az első fokú, keresetet elutasító ítéletet a 3.Pf.21.634/2017/27. számú ítéletével hatályon kívül helyezte, és az első fokú bíróságot a per újabb tárgyalására utasította, indokolásban kifejtette, hogy indítványozó (felperes) keresete nem késett el, valamint előírta a jelzálogjog jogosult perbevonását.
9. A Szikszói Járásbíróság a megismételt eljárásban a 6.P.20.021/2018/24. sorszám alatti ítéletével indítványozó keresetének helyt adott, megállapította, hogy I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés indítványozóval szemben hatálytalan, az indítványozó és I. rendű alperes között jött létre, rendelkezett az illetékes földhivatal felé II. rendű alperes

dr. Szalay Tóth Katalin

tulajdonjoga törlése elvégzéséről, valamint a letétben kezelt vételár III. rendű alperes részére történő kifizetéséről, melynek tūrésére kötelezte III. rendű alperest.

10. Alperesek fellebbezéssel éltek az első fokú ítélettel szemben, melyet a **Miskolci Törvényszék** – az időközbeni kisajátításra, és telekalakításra is tekintettel megváltozott helyrajzszámú ingatlanok tekintetében – a **3.Pf.21.363/2018/7. számú** ítélettel az első fokú ítéletet helybenhagyta.
11. A keresetnek helyt adó bíróságok érdemben vizsgálták az igényérvényesítési határidő Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében foglalt szubjektív határidő megtartottságát, érdemben vizsgálták a hatálytalanság ténybeli megalapozottságát, azaz az I. rendű alperes megsértette indítványozó Fftv. szerint gyakorolt elővásárlási jogát, amikor azt figyelmen kívül hagyva kötött II. rendű alperessel adásvételi szerződést mezőgazdasági földingatlanra.
12. Alperesek felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő a Kúria előtt a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, és indítványozó keresetének elutasítása iránt, alapvetően arra hivatkozással, hogy az indítványozó ( felperes ) az igényérvényesítésére nyitva álló szubjektív határidőt a kereset előterjesztésére elmulasztotta, azzal elkésett.
13. A Kúria egyetértett a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal, ítéletében megállapította, hogy indítványozó legelőször akkor szerzett tudomást ( 2016. július 18. ), hogy I. rendű alperes nem vele kívánja az adásvételi szerződést létrehozni, amikor arról tájékoztatta, hogy az elővásárlási joggyakorló nyilatkozata nem felel meg a jogszabályoknak, mert a jegyző nem igazolta le, hogy azt az elővásárlási jog gyakorló nyújtotta azt be, azaz nem felel meg az Fftv. 21.§ (4) bekezdésében foglaltaknak.
14. Miután a jegyző részéről kiküszöbölésre került az indítványozói nyilatkozat érvénytelensége, és indítványozó levélben megkereste I. rendű alperest, hogy vele hozza létre az adásvételi szerződést II. rendű alperes helyett, mert az elővásárlási sorrendben őt megelőzi, 2016. október 4. napján kelt levelében az I. rendű alperes ( NFA ) arról tájékoztatta sommásan indítványozót, hogy „ Az Ön által a [REDACTED] hrsz alatti ingatlanra vonatkozóan tett elfogadó nyilatkozata kapcsán tájékoztatom, hogy nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.”
15. A Kúria az igényérvényesítés kezdő időpontjaként a 2016. október 4-i keltezésű levelet tekintette, szemben az indítványozó által megjelölt időponthoz 2017. január 19. napjához képest.
16. Indítványozó álláspontja szerint, mivel értesítést sem a földhivataltól, sem az I. rendű alperestől nem kapott, így 2017. január 19. napján tulajdoni lapot váltott ki a földhivatalban, amelyből értesült, hogy II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzést nyert. Ehhez képest indítványozó 2017. február 17. napján terjesztette elő keresetét a Szikszói Járásbíróság előtt, ezáltal az nem késett el.
17. A per érdemi részét a Kúria, az elkésettség megállapítására tekintettel, nem vizsgálta.

#### b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

18. Előadom, hogy az ügyem elbírálására valamennyi jogorvoslati lehetőséget kimerítettem. A Kúria az ügy érdemében határozott, mellyel a jogvita véglegesen lezárásra került, további jogorvoslati lehetőség indítványozó számára nem áll rendelkezésre.

dr. Szalay-Tóth Katalin

[REDACTED]



19. Nyilatkozom, hogy az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, nyilatkozom, hogy perújítási eljárást sem kezdeményeztem.

**c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje**

20. Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló bírói döntés perben eljárt jogi képviselőm részére **2020. április 6. napján elektronikus úton történt.**
21. Nyilatkozom, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti az alkotmányjogi panasz benyújtására nyitva álló határidő megtartásra került.

**d) Az indítványozó érintettségének bemutatása**

22. Az alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntés az indítványozó tulajdonhoz fűződő jogát, valamint a tisztességes eljáráshoz fűződő jogát és érdekeit érinti. Az indítványban érintett ügynek a felperese voltam, így érintettségem ezáltal igazolt.

**e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés**

23. **Alaptörvény XXVIII. cikk (1)** bekezdés „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el. „
24. A Kúria eljárásával megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes bírósági tárgyaláshoz fűződő alapjogomat.
25. A jogsértés abban áll, hogy a Kúria ugyanezen tanácsa az igényérvényesítés kezdő időpontját egymással azonos jogi alaphoz tartozó ügyekben ellentétesen állapított meg, mely ezáltal a jogok rendeltetésszerű gyakorlását nem teszi az állampolgárok számára egyértelművé, követhetővé.
26. A Kúria, a legfőbb bírói szerv, és mint ilyen az alsóbb fokú bíróságokra, döntéseik tekintetében iránymutatást kell adjanak, azonos tényállás, és változatlan jogszabályi környezetben ellentétes következtést nem alkalmazhatnak.

**2011. évi CLXI tv. (Bszj) 24. § (1) A Kúria**

- a) elbírálja - törvényben meghatározott ügyekben - a törvényszék, továbbá az ítélőtábla határozata ellen előterjesztett jogorvoslatot,
- b) elbírálja a felülvizsgálati kérelmet,
- c) a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz,
- d) elbírálja a jogegységi panaszokat,
- e) joggyakorlat-elemzést folytat a jogerős vagy véglegessé vált határozattal befejezett ügyekben, ennek keretében feltárja és vizsgálja a bíróságok ítélkezési gyakorlatát,
- f) dönt az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközéséről és megsemmisítéséről,
- g) dönt a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapításáról, és
- h) eljár a hatáskörébe tartozó egyéb ügyekben.

dr. Szalay-Tóth Katalin

27. A Kúria Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítéletében a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdés alkalmazása körében konkrét ügyben, mely megegyezik a jelen alkotmányjogi panaszban foglalt pertörténeti tényállással, kifejtette: **Az igényérvényesítés határideje harminc nap, amely akkor nyílik meg, amikor tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy a jegyző által a kifüggesztési eljárást követően megküldött elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva a tulajdonos az adásvételi szerződést a vele szerződött javára záradékoltatja, azt a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében benyújtják az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonos a szerződéses vevő részére kiadja a bejegyzési engedélyt, a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer. E cselekménnyel keletkezik a kifüggesztési eljárásban elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye.**
28. Amennyiben a Kúria a konzekvensen hozta volna meg a jelen sérelmezett ügyben a döntését, és a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében foglalt igényérvényesítési határidő értelmezése azonos, úgy indítványozó vonatkozásában ellentétes tartalmú döntést kellett volna hoznia.
29. A Kúria jogértelmezés, és alkalmazás körében azonos tényállás melletti eltérő döntései sértik indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésben foglalt tisztességes bírósági tárgyaláshoz fűződő alapjogát.
30. A sérelem abban is áll, hogy az értelmezések eltérősége lehetősége miatt jogegységi határozat meghozatala is indokolt lenne. (Bisz. 24.§ (1) bek. c.) pont)
31. Abtv. 29. §-a alapján az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.
32. Az Abtv. 29. §-ában foglalt két feltétel vagylagos.
33. Álláspontom szerint az Abtv 29.§ első fordulata fennáll, mert a Kúria ugyanazon tényállás mellett ellentétes döntést hozott, amely alapján sérült az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésben foglalt tisztességes tárgyaláshoz fűződő jogom, mely alapján kérem az indítvány befogadását.

## 2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

### a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

34. Indítványozom, hogy a Tisztelt Alkotmánybíróság indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésben foglalt *tisztességes bírósági tárgyaláshoz való alapjoga megsértése miatt a Kúria Pfv.VI.20.254/2019/9. sorszám alatti ítéletét semmisítse meg.*

### b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

35. Az alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntés az indítványozó tulajdonhoz fűződő jogát, valamint a tisztességes eljáráshoz fűződő jogát és érdekeit érinti. Az indítványban érintett ügynek a felperese voltam, így érintettségem ezáltal igazolt.

### e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés

dr. Szalay-Róth Katalin

36. A Kúria eljárásával megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes bírósági eljáráshoz fűződő alapjogomat.
37. A jogsértés abban áll, hogy a Kúria ugyanezen tanácsa az igényérvényesítés kezdő időpontját egymással azonos jogi alaptól származó ügyekben ellentétesen állapítja meg, mely ezáltal a jogok rendeltetésszerű gyakorlását nem teszik az állampolgárok számára egyértelművé.
38. A Kúria, a legfőbb bírói szerv, és mint ilyen az alsóbb fokú bíróságokra, döntéseik tekintetében iránymutatást kell adjanak, azonos tényállás, és változatlan jogszabályi környezetben ellentétes következtést nem alkalmazhatnak.
- 2011. évi CLXI tv. (Bszj) 24. § (1) A Kúria**
- elbírálja - törvényben meghatározott ügyekben - a törvényszék, továbbá az ítéletábla határozata ellen előterjesztett jogorvoslatot,
  - elbírálja a felülvizsgálati kérelmet,
  - a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz,
  - elbírálja a jogegységi panaszokat,
  - joggyakorlat-elemzést folytat a jogerős vagy véglegessé vált határozattal befejezett ügyekben, ennek keretében feltárja és vizsgálja a bíróságok ítélkezési gyakorlatát,
  - dönt az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközéséről és megsemmisítéséről,
  - dönt a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapításáról, és
  - eljár a hatáskörébe tartozó egyéb ügyekben.
39. A Kúria Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítéletében a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdés alkalmazása körében konkrét ügyben, mely megegyezik a jelen alkotmányjogi panaszban foglalt pertörténeti tényállással, kifejtette : **Az igényérvényesítés határideje harminc nap, amely akkor nyílik meg, amikor tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy a jegyző által a kifüggesztési eljárást követően megküldött elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva a tulajdonos az adásvételi szerződést a vele szerződött javára záradékoltatja, azt a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében benyújtják az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonos a szerződéses vevő részére kiadja a bejegyzési engedélyt, a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer. E cselekménnyel keletkezik a kifüggesztési eljárásban elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye.**
40. Amennyiben a Kúria a konzekvensen hozta volna meg a jelen sérelmezett ügyben a döntését, és a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében foglalt igényérvényesítési határidő értelmezése azonos, úgy indítványozó vonatkozásában ellentétes tartalmú döntést kellett volna hoznia.
41. Az Alkotmánybíróság által közzétett 3300/2019.(XI.18.) AB végzéssel visszautasított alkotmányjogi panasz eljárásban vizsgált ügy körében állapítható meg a jelen ügy és a már hivatkozott ügy azonos tényállása.
42. A Kúria jogértelmezés, és alkalmazás körében azonos tényállás melletti eltérő döntései sértik indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésben foglalt tisztességes bírósági tárgyaláshoz fűződő alapjogát.

dr. Szalay-Tóth-Katalin

44. Amennyiben a Kúria döntése meghozatalánál tekintettel lett volna a már korábban ugyanezen tényállás mellett az igényérvényesítés kezdő időpontja meghatározása körében hozott döntésére, mely meghozatala és indítványozó ügye elbírálása idején olyan jogszabályváltozás, mely az eltérő álláspont kialakítását indokolná, nem következett be, és érdemben vizsgálta volna az indítványozó ( felperes ) keresetét, nagy valószínűséggel indítványozóra kedvező döntés születhetett volna. Azonban ennek hiányában, különös tekintettel arra, hogy indítványozó elővásárlási joga alapján megelőzi a szerződéses vevőt, a döntés indítványozót a tulajdonától fosztotta meg.

### 3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a) Nyilatkozom, hogy az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését, az alkotmányjogi panasz előterjesztésével egyidejűleg kezdeményezte indítványozó a Szikszói Járásbíróságon.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

*Indítványozó nyilatkozik az Abtv. 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Ügyrend 36. § (2) bekezdésére és 56. § (1)–(2) bekezdéseire tekintettel, amennyiben az indítványban foglalt alkotmányossági kérelem lényegét az Alkotmánybíróság a honlapján közlése az indítványban szereplő személyes adataim közzétételéhez nem járulok hozzá.*

d) 1. Kúria Pfv.VI.20.254/2019/9. számú ítélet

e) Miskolci Törvényszék 3.Pf.21.363/2018/7. számú ítélet

f) Szikszói Járásbíróság 6.P.20.021/2018/24. számú ítélet

g) Szikszói Járásbíróság 6.P.20.028/2017/17. számú ítélet

h) Miskolci Törvényszék 3.Pf.21.634/2017/27. számú ítélet

i) NFA 2016. október 4-i levél

j) [redacted] ügyvéd általi levelezés NFA felé

Tiszte

[redacted]  
indítványozó,

dr. Szalay-Tóth Katalin ügyvéd (KASZ)

[redacted]  
jogi képviselő

