

**Alkotmánybíróság**  
**Cím: 1015 Budapest, Donáti u. 35-45.**  
**Postacím: 1535 Budapest, Pf. 773.**

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám: IV/04017-0/2021	
Érkezett: 2021 NOV 04.	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: 6 db	<i>lu!</i>

**Tisztelt Alkotmánybíróság!**

Alulírott **Mr.HOME Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**, (rövid név: **Mr.HOME Kft.**, [redacted] vezető tisztségviselő) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alábbi

### **alkotmányjogi panaszt**

terjesztjük elő.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a *Soproni Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58. számú elsőfokú ítélete*, a *Győri Törvényszék 2.Pf.20.253./2019/9. számú másodfokú ítélete*, és a *Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítélete* alaptörvényellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően az(oka)t 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

A vízügyi szabályozás alapján „tómeder” minősítésű és emiatt kizárólagos állami tulajdonú, azonban szárazulat területen az 1990-es évek elején a [redacted] egy 100 m<sup>2</sup> alapterületű, két szintes épületet épített építési engedély alapján. Az épületre 1995-ben ideiglenes, majd 1998-ban végleges fennmaradási engedélyt adott ki az illetékes hatóság. Az épület 2013-ban egy a szomszéd épületben máig tisztázatlan okból keletkezett tűz folytán súlyosan megrongálódott. (A [redacted] üdülőtelep területén négy hasonló tűzeset súlytotta a magánkézben lévő épületeket az eltelt évek során.) A felperesi épület nádtetejére hullott égő pernye miatt felülről lefelé leégett az emeleti szint, részben megperzselődött a földszinti épületrész, illetve az épen maradt részeket teljesen eláztak az egyébként kétes hatékonyságú tűzoltás során. Az épület alatti ingatlan terület után az állami terület kezelője, illetve annak bérlője évről évre bérleti díjat szedett bérleti (lényegében albérleti) szerződés alapján, amelyben rögzítésre került, hogy az épület a bérlő tulajdonát képezi. A tulajdonjogot az évek során többször átruházták, 2013-ban már a felperes Mr. Home Kft. tulajdonában állt a felépítmény, amelyet 2016-ban fel is szólított az állami tulajdonú terület kezelőjének bérlője, a környező [redacted] üzemeltetője, hogy a „” látványt nyújtó üszkös épületét tegye rendbe vagy bontsa el. A tulajdonos a felújítást az általános jókarbantartási kötelezettségéből is eredően szakszerűen elvégezte a földszinti megmaradt épületrészen. A tűzben elégett emeleti tetőtér beépítéses

épületrész helyreállítására pedig építési engedélykérelmet nyújtott be. (A leégett emeleti épületrész helyreállításához szükséges építési engedélyt kb. 1,5 éves jogi küzdelem után a Mr.Home Kft. megkapta.) A tulajdonos a helyreállítás során a 100 m<sup>2</sup> területű épület megmaradt földszinti részén az összes nyílászárót, szigetelést, gépészeti, villanyvezetékét és a teljes külső burkolatot kicserélte, lényegében csak a tartószerkezeti elemeket hagyta meg az eredeti épületéből. Lényeges, hogy a Mr.Home Kft.-re mindvégig építményadóvetetnek ki a tulajdonában álló perbeli épülete után, amit meg is fizetett.

Egyébiránt (a Kúria indokolásának 6. pontjában említett) bérleti szerződésekben egyértelműen a Mr.Home Kft. tulajdonában álló épület és az ahhoz tartozó terasz alatti földterületként került meghatározásra a bérlet tárgya.

Az I. fokú eljárásban a Bíróság tévesen hivatkozott arra, hogy a felperes nem szerezhette meg az épület tulajdonjogát, hiszen a bírói gyakorlat szerint amennyiben eladó és vevő egyértelműen megjelöli az adásvétel tárgyát, és egyebekben minden törvényes kellékkal rendelkezik az adott adásvételi szerződés, abban az esetben az adásvétel aggálytalanul teljesedésbe megy. Jelen esetben az esetenkénti ingó megjelölés ellenére is ez a helyzet. – Nem mellékesen a Kúria indoklásából KIMARADRT, azonban maga az alperesi oldal azzal támadta a feleperesi adásvétel láncolatot, hogy az adásvételek során a föld tulajdonosát nem értesítették, ezért nem élhetett az elővételi jogával. – Ezzel az érveléssel az alperesi oldal ELISMERTE az osztott tulajdon létét.

Nem mellékesen a sok évig húzódó eljárás során többszöri felperesi felvetésre sem adta alperes annak magyarázatát, hogy amennyiben sérelmezi, hogy korábbi adásvételek során nem élhetett elővételi jogával, sőt arra hivatkozik, hogy az adásvételek tényéről csak a per folyamán értesült, (ami nyilvánvalóan életszerűtlen és valótlan pl. a 2013-as tűzvizsgálat okiratai, a bérleti szerződések, üzemeltetői engedélyek, behajtási engedélyek stb. stb. alapján), tehát arra már semmiféle nyilatkozatot nem tett a per során az alperesi oldal, hogy kíván-e élni az elővételi jogával. – Márpedig a kereset beadásától (alperes állítólagos „értesülésétől”) bőven eltelt a 3 éves elővételi igény érvényesítési jogvesztő határidő a per folyamán. Sajnálatos, hogy ezt az alperesi igen lényeges és jogilag releváns érvrendszert az összes bírói fórum elengedte, nem foglalkozott vele.

Az I. fokú Bíróság azzal zárta le a jogvitát, hogy a felépítmény csak akkor és lényegében quasi azáltal minősül önálló ingatlannak, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzik. – Az ezzel kapcsolatos felperesi ellenérvek elfekszenek az ügy iratanyagában – a Kúria nem tért ki rájuk.

A II. fokú Bíróság tévesnek minősítette, hogy az I. fokú Bíróság az új Ptk. alapján bírálta el a jogvitát. – Az ügy iratanyagában elfekszik, hogy e körben az I. fokú Bíróság kifejezetten nyilatkoztatta a felperesi oldalt, amely határozottan az új Ptk. alapján tartotta fenn a kereseti kérelmét. – A Kúria indoklásában ez is elsikkadt, holott a keresethez kötöttség alapján az I. fokú bíróság helyesen járt el.

A per alapkérdése fentiek alapján tehát az volt, hogy az új Ptk. alapján „ipso iure” létrejöhet-e önmagában az osztott tulajdoni helyzet kialakulása alapján. A jogirodalomban Dr. Osztovcics András által közzétett értelmezés képezte a felperesi kereset alapját. A konkrét esetben az épület jogszerű felépítéskor vitán felül kizárt volt az akkor még kizárólagos állami tulajdonú, forgalomképtelen ingatlanon az osztott tulajdon létrejötte, azonban az ingatlanok a 2012-es évben történt forgalomképesé válására, illetve a 2016-17-es nagyértékű és jogszerű felújítási munkákra, továbbá az ingatlanok adóztatása, a bérleti szerződésében felperes tulajdonosi státuszának megerősítése, a 2016-os felszólítás, és a földtulajdonosi elővételi jog alperesi érvrendszerére tekintettel a Mr.Home Kft. és a Magyar Állam között osztott tulajdoni helyzet alakulhatott ki 2012-től, melyet a 2013-as tűzvizsgálat alkalmával eljáró állami (alperesi) hatóságok is megerősítettek, és amely alapján 2016-ban a Mr.Home Kft. saját maga végezte el a saját épületének felújítását (kötelező jókarbantartását). – A kapcsolódó hatósági építésfelügyeleti eljárás, illetve az építési engedélyezési eljárás során minden hatóság ekként kezelte a jogi helyzetet.

Az alaptörvény XXVIII. cikke értelmében: „XXVIII. cikk

*(1) 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.* – Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az általa indított perben az érdemi jogi kérdésre érdemi jogi választ szolgáltatassanak az eljáró bíróságok. Jelen esetben a Soproni Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58. számú elsőfokú ítélete, a Győri Törvényszék 2.Pf.20.253./2019/9. számú másodfokú ítélete, és a Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítélete sem adott érdemi választ a fenti jogkérdésre, tehát a Mr.Home Kft. nem részesült az Alaptörvény XXVIII. cikkében rögzített alkotmányos jogának megfelelő jogszolgáltatásban.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

*Indítványozó a Soproni Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58. számú elsőfokú ítélete, a Győri Törvényszék 2.Pf.20.253./2019/9. számú másodfokú ítélete, és a Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítélete révén kimerítette a jogorvoslati lehetőségeit. Az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, és perújítást (jogorvoslatot a törvényesség érdekében) nem kezdeményeztek az ügyben.*

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

*Nyilatkozunk, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidő (az alkotmányjogi panasz benyújtására alapjául szolgáló bírói döntés közzétételétől számított 60 nap) megtartásra került, tekintettel arra, hogy a Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítéletét 2021. 08. 31. napján vette át elektronikus kézbesítés útján a jogi képviselőnk [REDACTED]*

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

*Előadjuk, hogy a Mr.Home Kft. alkotmányjogi panaszt benyújtó jogait és érdekeit, mint polgári jogi I., II. fokú eljárások és a Kúriai felülvizsgálat során felperesként eljáró peres félként érintik a jelen alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntések.*

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

A per alapkérdése fentiek alapján tehát az volt, hogy az új Ptk. alapján „ipso iure” létrejöhet-e önmagában az osztott tulajdoni helyzet kialakulása alapján. A jogirodalomban Dr. Osztovics András által közzétett értelmezés képezte a felperesi kereset alapját. A konkrét esetben az épület jogszerű felépítésekor vitán felül kizárt volt az akkor még kizárólagos állami tulajdonú, forgalomképtelen ingatlanon az osztott tulajdon létrejötte, azonban az ingatlan a 2012-es évben történt forgalomképesé válására, illetve a 2016-17-es nagyrértékű és jogszerű felújítási munkákra, továbbá az ingatlan adóztatása, a bérleti szerződésében felperes tulajdonosi státuszának megerősítése, a 2016-os felszólítás, és a földtulajdonosi elővételi jog alperesi érvrendszerére tekintettel a Mr.Home Kft. és a Magyar Állam között osztott tulajdoni helyzet alakulhatott ki 2012-től, melyet a 2013-as tűzvizsgálat alkalmával eljáró állami (alperesi) hatóságok is megerősítettek, és amely alapján 2016-ban a Mr.Home Kft. saját maga végezte el a saját épületének felújítását (kötelező jókarbantartását). – A kapcsolódó hatósági építésfelügyeleti eljárás, illetve az építési engedélyezési eljárás során minden hatóság ekként kezelte a jogi helyzetet.

Az Alaptörvény XXVIII. cikke értelmében: „XXVIII. cikk

*(1) 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.”* – Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az általa indított perben az érdemi jogi kérdésre érdemi jogi választ szolgáltatassanak az eljáró bíróságok. Jelen esetben a Soproni Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58. számú elsőfokú ítélete, a Győri Törvényszék 2.Pf.20.253./2019/9. számú másodfokú ítélete, és a Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítélete sem adott érdemi választ a fenti jogkérdésre, tehát a Mr.Home Kft. nem részesült az Alaptörvény XXVIII. cikkében rögzített alkotmányos jogának megfelelő jogszolgáltatásban.

Azáltal, hogy az I. és II. fokú Bíróság merőben más indoklás és más-más Ptk.-t alkalmazva utasították el a felperesi keresetet, továbbá a Kúriát is ideértve mindhárom bírói fórum egyrészt kiragadott, másrészt kirekesztett a peres felek érvei közül releváns érvelési szempontokat, ezáltal lényegében megkerülve az eléje felterjesztett jogkérdést, megfosztva a felperest attól, hogy konkrét kereseti kérelmére az alperesi oldal konkrét érvelését és a teljes jogi történeti tényállást elemezve a kereseti kérelem mentén teljes körű és konkrét bírói mérlegelés alapján érdemben elbírálja a perbeli jogkérdést.

## **2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása**

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Az Alaptörvény XXVIII. cikke értelmében: „XXVIII. cikk

*(1) 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.* – Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az általa indított perben az érdemi jogi kérdésre érdemi jogi választ szolgáltatassanak az eljáró bíróságok. Jelen esetben a Soproni Járásbíróság 3.P.20.120/2017/58. számú elsőfokú ítélete, a Győri Törvényszék 2.Pf.20.253./2019/9. számú másodfokú ítélete, és a Kúria Pfv.I.20.696/2020/15. számú felülvizsgálati ítélete sem adott érdemi választ a fenti jogkérdésre, tehát a Mr.Home Kft. nem részesült az Alaptörvény XXVIII. cikkében rögzített alkotmányos jogának megfelelő jogszolgáltatásban.

Fentiek révén a bírósági hierarchián felfelé haladva egyre inkább elsikkadt a felperesi kereseti kérelmünkkel felvetett jogkérdés, hiszen II. fokon már a keresethez, jogcímhez kötöttség is sérült amikor az új helyett a régi Ptk. alapján járt el a II. fokú Bíróság, míg a Kúria az indoklásában már a történeti tényállást sem teljeskörűen rögzítette. (A teljesség igénye nélkül: a Kúria indoklásának pl. a 10. és a kapcsolódó pontjaiban az építésfelügyeleti eljárás eredményéről egy szó sincs, a 36. pontban a Kúria az új Ptk hatálybalépését követően keletkezett tényekre és nyilatkozatokra nem reflektál, azokat kirekeszti, holott éppen ez lenne akár hasonló esetekre is az ügy jogi tanulsága: Egy évtizedekkel korábban, jogszerűen épült épület esetében az új Ptk hatálybalépését követően keletkezett tények, megtett jognyilatkozatok kapcsán létrejöhet-e akkor is az új Ptk alapján földhasználati jogviszony, ha az az építéskor nem jöhetett létre, és a földtulajdonos a per során deklarálja, hogy ő maga soha nem is élt a tulajdonosi jogokkal.) E körben semmiféle iránymutatást nem tett a Kúria, holott az Alaptörvény 25. cikke szerint:

*(1) A bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységet látnak el. A legfőbb bírósági szerv a Kúria.*

*(2) A Kúria a (2) bekezdésben meghatározottak mellett biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét, a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz.*

A jelen alkotmányjogi panasz alapja éppen az, hogy a Kúria sem segített az I. és II. fokú Bíróságok lényegében ellentétes jogi megközelítésén, így például az a járulékos kérdés a levegőben lóg, hogy jelenleg egyáltalán ki lenne az épület tulajdonosa? A Magyar Állam alperes, aki sérelmezte, hogy nem élhetett elővételi jogával, sőt állítása szerint magáról a felépítményről is csak a per révén értesült, ugyanakkor a vonatkozó vagyonekezelői szerződéseket nem volt hajlandó becsatolni, felfedni a perben, sőt az elővételi jogát sem kívánta érvényesíteni. – Márpedig ez az elővételi jog csak osztott tulajdon esetén értelmezhető. - Utóbbi vagyonekezelői szerződésekre vonatkozó felperesi bizonyítási indítványokkal kapcsolatban a Kúria semmiféle reakciót nem adott indoklása körében sem.

A jelen panasszal támadott ítéletek álláspontunk szerint sértik az Alaptörvény XIII. cikkét:

„Alaptörvény XIII. cikk

*(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel*

*(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”*

E körben visszaköszön az a visszás helyzet, hogy ha és amennyiben az állam szerezte volna meg a felépítmény tulajdonjogát, akkor miért sérelmezte a támadott eljárásokban, hogy nem kapott értesítést az elővételi jogáról – ha pedig ezt sérelmezte, akkor miért nem élt ezzel a jogával az eljárások időtartama alatt. További visszásság, hogy ha és amennyiben valóban az állam tulajdonában állt volna kezdettől a felépítmény, akkor miért a felperesnek, indítványoznak kellett utána adót fizetni, illetve miért tőle várták el a jókarbantartást, és miért szólították fel, hogy saját költségén bontsa el az épületét. – Azt a ténykérdést pedig, különösen az alperes Magyar Állam jognyilatkozata által 2012-es forgalomképesse nyilvánított perbeli ingatlanra tekintettel igenis vizsgálnia kellett volna a Bíróságoknak, hogy a felépítmény fizikai jellege alapján ingatlannak minősül-e, avagy sem. Utóbbi bizonyítás lefolytatása illeszkedett volna a keresetnek az új Ptk. mentén történő érdemi elbíráláshoz, és a méltányos jogszolgáltatáshoz. – Sajnos ez elmaradt, mindezt a Bíróságok megkerülték.

*Fentiekre tekintettel az Alaptörvény megsértett rendelkezéseiként megjelöljük, a tisztességes bírósági eljáráshoz való alapjog sérelmét [Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének és az Alaptörvény XIII. cikkének sérelmében jelöljük meg.*

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Álláspontunk szerint az eljáró Bíróságok nem bíralták el érdemben a felperes indítványozó kereseti kérelmét, az I. fokú Bíróság kivételével figyelmen kívül hagyták a felperesi keresetben megjelölt, kifejezetten az új Ptk. rendelkezéseire alapított jogcímet, és az új Ptk. alkalmazására megjelölt tényállási elemeket. Mind a II. fokú Bíróság, mind a Kúria lényegében az I. fokú Bíróságnak róttá fel, hogy nem a régi Ptk.-t alkalmazta a per kapcsán, holott az iratanyagban elfekszik, hogy ezzel kapcsolatban éppen az I. fokon eljáró Bíróság nyilatkozta a felperest. Az I. fok eleget tett a pervezetési kötelezettségének, a felperes pedig élt diszkrecionális jogával a jogcím megválasztása és a releváns tények, nyilatkozatok, bizonyítékok szolgáltatása körében. Innentől kezdve a Bíróságok, Kúria feladata az lett volna, hogy az Alaptörvény fentebb citált rendelkezéseinek, illetve a vonatkozó eljárásjogi, kötelezettségeiknek, ezek sorában legvégül az indoklási kötelezettségüknek eleget tegyenek – a keresethez kötöttség intézményét is szem előtt tartva. Mindez a fentebb kifejtett hiányosságok miatt elmaradt, azáltal a Mr.Home Kft. nem részesült az Alaptörvényben rögzített tisztességes és méltányos eljárásban, és a keresetével előterjesztett érdemi jogkérdés is érdemi válasz nélkül maradt.

### **3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek**

a) Nyilatkozunk, hogy az indítványozó nem kezdeményezte a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

b) Előadjunk, hogy ügyvédi meghatalmazást jelen indítványhoz nem csatolunk, mert jogi képviselő nélkül járunk el.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról (Melléklet)

Nyilatkozunk, hogy az indítványunkban szereplő személyes adatok közzétételéhez kifejezetten hozzájárulunk.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Melléletek)

*E körben csatoljuk az I. fokú, a II. fokú, továbbá a Kúria felülvizsgálati ítéletét.*

**Kelt: 2021. november 02.**

**Mr.Home Kft.**



***Mr. HOME* KFT.**

