

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3300/2019. (XI. 18.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. A jogi képviselővel eljáró indítványozó 2019. április 5. napján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panaszt nyújtott be az Alkotmánybírósághoz, melyben a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte. Álláspontja szerint a bírói döntés ellentétes az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésével.
- [2] 1.1. Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló egyedi ügyben megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes Magyar Állam haszonbérleti jogviszonnyal terhelt szántóföldre nyilvános árverést követően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXI. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést. A felperes (jelen ügyben: indítványozó) az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tett, mint a Fftv. 18. § (1) bekezdés c), a (4) bekezdés a) és b) pontja alapján elővásárlásra jogosult, a szomszédos föld használója. Az indítványozó telefonon a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) területi ügyfélszolgálati irodájától azt a tájékoztatást kapta, hogy a nyilatkozatát az I. rendű alperes nem fogadta el. Az indítványozó ezt követően e-mailben kért tájékoztatást az NFA Jogi Igazgatóságától, amelyre nem kapott választ. Az I. rendű alperes a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés záradékában rögzítette, hogy a vevőt a kifüggesztési eljárás során az elővásárló nem előzte meg. Az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott záradékolt adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzést nyert. Az indítványozó erről a tulajdoni lap másolatából szerzett tudomást.
- [3] Az indítványozó keresetet terjesztett elő a Kecskeméti Törvényszéken, amelyben annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Az elsőfokú bíróság a 2017. március 7. napján kelt ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában megállapította, hogy az indítványozót a Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján illette meg az elővásárlási jog, amely megelőzte a II. rendű alperes e) pont szerinti elővásárlási jogát. Ugyanakkor az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata elutasításáról való tudomásszerzéstől számítandó 30 napos igényérvényesítési határidőt elmulasztva terjesztette elő keresetét, illetve a teljesítőképeségét sem igazolta.
- [4] Az indítványozó fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla a 2017. szeptember 6. napján kelt Pf.II.20.309/2017/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta: megállapította, hogy az alperesek között létrejött szerződés az indítványozóval szemben hatálytalan, és az az indítványozó, valamint az I. rendű alperes között jött létre.
- [5] A másodfokú döntés indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból részben téves jogi következtetést vont le. Abban egyetértett, hogy az indítványozót elővásárlási jog illette meg, de nem osztotta az elsőfokú bíróságnak az igényérvényesítés elkészttségére vonatkozó álláspontját. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdésének felhívásával megállapította, hogy az indítványozó határidőben tett elfogadó nyilatkozatot, annak sorsáról azonban nem kapott hitelt érdemlő hivatalos értesítést. A másodfokú bíróság a Ptk. 6:24 § (1)–(2) bekezdésének felhívásával úgy foglalt állást, hogy mindaddig menthető okból nem érvényesítette az elővásárlási joga sérelméből eredő igényét, amíg hitelt érdemlő módon nem szerzett tudomást arról, hogy a I. rendű alperes nem fogadta el az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát. Ez akkor következett be, amikor az ingatlan tulajdoni lap-

ból értesült a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséről. A keresetindításra nyitva álló 30 napos elévülési határidő eddig az időpontig nyugodott, az igényét ettől számított három hónapon belül érvényesíthette, amit keresetlevele előterjesztésével megtett.

- [6] A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával sem, hogy az indítványozó nem igazolta megfelelően a teljesítőképességét. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdés értelmében az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg kell igazolnia teljesítőképességét. Ez megtörtént, és annak nincs jelentősége, hogy a banki hiteligény hatálya azóta letelt. Ha az indítványozó a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az a szerződés létrejöttét nem érinti, a mulasztásért pedig a szerződésszegés jogkövetkezményei alapján felel.
- [7] Az indítványozó felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Kúria a 2018. november 20. napján kelt Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítéletében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [8] A Kúria ítélete indokolásában rögzítette, hogy az eljáró bíróságoknak a keresetről a felperes elfogadó nyilatkozatával érintett ajánlat közlésekor hatályos, a Ptk.-nak az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó általános szabályai és a szerződés tárgyává tett föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó különös, alkalmazási előbbséget élvező Fftv. rendelkezései alapján kellett határoznia.
- [9] A Kúria abban egyetértett az eljáró bíróságokkal, hogy a felperest elővásárlási jog illette meg a Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, a II. rendű alperes szerződése vevőt megelőző ranghelyen. A Kúria osztotta a másodfokú bíróság álláspontját a bírósági igényérvényesítésre a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében szabott anyagi jogi határidő megtartottsága kérdésében is azzal, hogy a perbeli esetben a hatálytalanságból eredő 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 vevő javára záradékolta, 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.
- [10] A Kúria egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az indítványozó nem igazolta a teljesítőképességét. A Ptk. 6:223 § (2) bekezdés értelmében – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alkalmazása során kialakult gyakorlattal összhangban – a jogsérelme orvoslása érdekében bírósághoz forduló elővásárlásra jogosultnak a perben kell igazolnia teljesítőképességét (BH2018.200). Ennek, mint az eredményes igényérvényesítés anyagi jogi feltételének a hiánya – a másodfokú bíróság jogértelmezésével szemben – a kereset érdemi elutasítását megalapozó releváns tény.
- [11] Az 1/2014. Polgári jogegységi határozat (a Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról) a Ptk.-ba beépültek tekintette a PK 9. állásfoglalás VIII. pontját, miszerint, ha az elővásárlásra jogosult annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a bíróság az ajánlatot elfogadó nyilatkozatának a komolyságát, a teljesítőkészségének és képességének a valóságos voltát ellenőrzi és az érdemi döntés meghozatalánál értékeli. A Kúria kiemelte, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés vele történt létrejöttéből eredő minden jogát érvényesítheti a perben. Példaként hozta fel, hogy sikerrel kérheti a már birtokba lépett vevőt arra kötelezni, hogy az ingatlant bocsássa az ő birtokába, vagy a jogerős ítéletben kifejtettektől eltérően tulajdonjoga bejegyzése érdekében kérheti a földhivatal megkeresését.
- [12] A Fftv. 21. § (8) bekezdése szerint ahhoz, hogy az eladó tulajdonost az elfogadó jognyilatkozat kösse, az elővásárlásra jogosultnak a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen el kell fogadnia. A teljesítőképességet is ennek megfelelően az elfogadott adásvételi szerződés tartalma tükrében kell megítélni. Az indítványozónak mint sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosultnak a teljesítőképességét a perben a keresete eredményessége érdekében a teljes vételár tekintetében igazolnia kellett. A Kúria az elsőfokú bírósággal egyetértve állapította meg, hogy az indítványozó a perben az adásvételi szerződés szerinti teljesítésre való képességét, a vételár rendelkezésre állását nem igazolta.
- [13] A Kúria rámutatott arra, hogy a másodfokú bíróság álláspontja téves abban is, hogy ha az indítványozó a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a szerződés létrejöttét nem érinti, a mulasztása a szerződésszegés jogkövetkezményeit vonja maga után. A perbeli esetben relevánsnak ítélte azt is, hogy a II. rendű alperes árve-

resi vevő, akinek az NFA értesítésétől számított 8 munkanapon belül a teljes vételárat meg kell fizetni, ellenkező esetben úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszalépett.

- [14] 1.2. Az indítványozó a 2019. április 15-én érkezett alkotmányjogi panaszában a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítélete megsemmisítését indítványozta. Az indítványozó a pertörténet részletes bemutatását követően a bírói döntés alaptörvény-ellenességét az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésére alapította. Álláspontja szerint a megkülönböztetés a föld tulajdonjogának megszerzése során merül fel azért, hogy „más elvárás fogalmazódik meg” az adásvételi vevővel és az elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben.
- [15] Az indítványozó kifejtette, hogy a Ptk. és a Fftv. szabályozása nincs összhangban a teljesítőképesség igazolásának szükségessége tekintetében, mivel a Fftv. „nem várja el a teljesítőképesség igazolását”, ezzel szemben a Ptk. előírja. A kifogásolt bírói döntés figyelmen kívül hagyta a Fftv. Ptk.-hoz viszonyított speciális jellegét és az eredményes igényérvényesítés anyagi jogi feltételeként határozta meg a teljesítőképesség igazolását, ezáltal hátrányosan különböztetve meg az elővásárlásra jogosultat. Az indítványozó szerint a Kúriának az Fftv. speciális szabályaira tekintettel el kellett volna tekintenie az igazolástól. Az indítványozó különösen sérelmesnek tartotta, hogy a teljes vételár tekintetében igazolnia kellett a teljesítőképességét úgy, hogy az adásvételi vevő az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, így fedezet hiányában nem volt lehetősége megfelelő összegű hitel felvételére.
- [16] Az indítványozó a 2019. június 26-án érkezett beadványában kiegészítette a korábbi beadványát. Az indítványozó újabb beadványában előadta, hogy egységesebb és transzparensőbb szabályozás lenne szükséges az állami földek értékesítésénél. Álláspontja szerint ez az oka az NFA tájékoztatási kötelezettséggel összefüggő ellentmondásos gyakorlatának és az eltérő bírósági gyakorlatnak a teljesítőképesség megkövetelésével összefüggésben.
- [17] 2. Az Abtv. 56. § értelmében az Alkotmánybíróság az ügyrendjében meghatározottak szerint tanácsban eljárva dönt az alkotmányjogi panasz befogadásáról. A tanács mérlegelési jogkörében vizsgálja az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának törvényben előírt tartalmi feltételeit, különösen a 26–27. § szerinti érintettséget, a jogorvoslat kimerítését, valamint a 29–31. § szerinti feltételeket. A befogadás visszautasítása esetén a tanács rövidített indokolással ellátott végzést hoz, amelyben megjelöli a visszautasítás indokait.
- [18] Az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés felvetése esetén fogadható be. E befogadhatósági feltételek vagytalosan jellegűek, így azok fennállását az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja [3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]].
- [19] Az indítványozó a bírói döntések elleni alkotmányjogi panaszában az Alaptörvény XV. cikkében deklarált hátrányos megkülönböztetés tilalmára hivatkozva sérelmezte a Kúria jogalkalmazását, amely a Ptk. általános szabályának alkalmazásával – álláspontja szerint – különbséget tett az adásvételi vevő és az elfogadó nyilatkozatot tevő között.
- [20] Az indítványozó hivatkozott ugyan a Ptk. és Fftv. közötti ellentmondásra, de indítványa nem az egyedi ügyben alkalmazott jogszabály felülvizsgálatára irányult [Abtv. 26. § (1) bekezdése], hanem a bírói döntés felülvizsgálatára [Abtv. 27. §].
- [21] Azt a kérdést, hogy valamely jogszabály mikénti értelmezésére alkalmazható-e a hátrányos megkülönböztetés Alaptörvényben foglalt tilalma a bírói döntésekkel szemben, az Alkotmánybíróság a 9/2016. (IV. 6.) AB határozatban igenlően válaszolta meg. Ennek értelmében az Alaptörvény XV. cikke (1) és (2) bekezdésének az értelmezett tartalma nemcsak a jogszabályokra irányadó alaptörvény-ellenességük vizsgálatakor, hanem a bírói döntésekben megjelenő jogszabály-értelmezésre is, a jogszabályok normatartalmának meghatározása során, a jogszabály konkrét tényállásra vonatkoztatásánál. Az, hogy egy-egy ügyben az eset összes körülményeinek mérlegelésénél a rendes bíróság az anyagi jog értelmezésekor milyen intenzíven hivatkozik a XV. cikk egyes elemeire, elsősorban a rendes bíróságra tartozó kérdés, de az értelmezés nem vezethet sem jogszabály szövegének figyelmen kívül hagyására, sem az Alaptörvénnyel ellentétes eredményre (Indokolás [26]).
- [22] Az Alkotmánybíróság a konkrét ügyben megállapította, hogy az indítványozó nem a bírói döntésben megjelenő jogszabály-értelmezést vitatja, hanem az ügyre irányadó anyagi jogszabály kiválasztását.
- [23] Az Alkotmánybíróság jelen ügyben is hangsúlyozza állandó gyakorlatát, mely szerint az Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdésének értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja alapján a bírói döntéseket az alkotmányosság szempontjából ellenőrizheti, és jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-

ellenesség vizsgálatára és kiküszöbölésére korlátozódik, ezért a bírói döntés irányának, a bizonyítékok bírói mérlegelésének és értékelésének, illetve a bírósági eljárás teljes egészének ismételt felülbírálatára nem rendelkezik hatáskörrel {elsőként lásd: 3231/2012. (IX. 28.) AB végzés, Indokolás [4]; ezt követően megerősítette: 3392/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [6]; 3017/2013. (I. 28.) AB végzés, Indokolás [3]}.

- [24] Az Alkotmánybíróság az Abtv. 27. §-ában szabályozott hatáskörében eljárva a bírói döntés és az Alaptörvény összhangját biztosítja. Ebből következően a bírói döntés alaptörvény-ellenességének vizsgálata során az Alkotmánybíróság attól is tartózkodik, hogy a bíróságok felülbírálati jogköréhez tartozó, szakjogi vagy kizárólag törvényértelmezési kérdésekben állást foglaljon {elsőként lásd: 3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]; ezt követően megerősítette: 3065/2012 (VII. 26.) AB végzés, Indokolás [5]; 3391/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [25]; 7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]}.
- [25] A Ptk. és az Fttv. egymáshoz való viszonya, illetve az általánosság/különösség kérdése önmagában nem alkotmányjogi természetű. Azt pedig, hogy a Kúria értelmezése miért lenne ellentétes az Alaptörvénnyel, az indítvány nem támasztotta alá. Ennek hiányában pedig a XV. cikk (1) bekezdésére hivatkozás nem elegendő. Az ugyanis, hogy két eltérő érdekeltre más szabályok vonatkoznak, önmagában nem támasztja alá a hátrányos megkülönböztetést. Az indítvány tehát megmarad az ítélet polgári jogi helyességének vitatásánál.
- [26] Tehát az alkotmányjogi panasz a konkrét ügyben a hivatkozott Alaptörvényben biztosított joggal összefüggésben nem vet fel sem az egyedi ügyön túlmutató alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, sem a bírói döntést érdemben befolyásoló, az alkotmányjogi panasz hatáskörben orvosolható alaptörvény-ellenességet.
- [27] 3. Tekintettel arra, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt tartalmi feltételeknek, az Alkotmánybíróság azt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) visszautasította.

Budapest, 2019. október 29.

Dr. Varga Zs. András s. k.,
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Pokol Béla s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szívós Mária s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/679/2019.

• • •