

ELEKTRONIKUSAN ÉRKEZETT

2019 ÁPR 15.

Kezelőiroda:

21 da

Am!

KECSKEMÉTI TÖRVÉNYSZÉK <i>szk</i>	
FÖLAJSTROM SZÁM KEZDŐIRATON:	
Érkezett: 2019 ÁPR 05.	
PÉLDÁNY: <i>1</i>	FELZET: <i>14</i>
MELLEKLET: <i>6. melléklet</i>	KOZTUK:
FÖLAJSTROM SZÁM UTOIRATON: <i>4 P. 20158/14</i>	

NYT:Pg. 12A

143

terjesztem elő.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

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

Ügyfelem az adásvételi szerződésre aláírta [REDACTED] alatt,
mint az Fftv. 18 [REDACTED] alatt,
[REDACTED] és [REDACTED] a feld használója, családi gazdaság vezetője, fiatal
telepítve. Kinyilatkoztatásom valamilyen elővásárlási jogosultságát megalapozó iratot csatolt,
melynek része volt a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 2016. december 31. napjáig érvényes
finanszírozási ajánlata 300.000.000,- Ft kölcsönre.

Ügyfelem elővásárlási nyilatkozatát az eladó, Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nem fogadta el, melyről csak telefonon tájékoztatta a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet ügyfélszolgálati irodája. Az eladó az adásvételi szerződés záradékában rögzítette, hogy a vevőt a kifüggesztési eljárás során elővásárló nem előzte meg. Az eladó és [REDACTED] között létrejött adásvételi szerződés alapján [REDACTED] tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság bejegyezte, melyről ügyfelem a 2017. január 11. napján lekért tulajdoni lap másolatából szerzett tudomást.

Ügyfelem, mint felperes 2017. január 24. napján keresetet terjesztett elő a Kecskeméti Törvényszék előtt, melyben annak megállapítását kérte, hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet I. rendű alperes és [REDACTED] II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 223. § (1) bekezdése szerint és a szerződés közte és I. rendű alperes közt jött létre a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján. A tulajdonjoga bejegyzése és a II. rendű alperes tulajdonjoga törlése érdekében kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította a 7.P.20.158/2017/14. sorszámú ítéletével. Indokolásában megállapította, hogy felperest az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján illette elővásárlási jog, amely megelőzte a II. rendű alperes e) pont szerinti elővásárlási jogát. Ugyanakkor véleménye szerint 2016. október 12. napján felperes tudomására jutott, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem került elfogadásra, az ettől számított igényérvényesítési határidőt elmulasztva terjesztett elő keresetet. Az elsőfokú bíróság szerint felperes a teljesítőképességét sem igazolta a 2016. december 31. napjáig érvényes hitelígérvénnyel és a vételár 10%-a bírói letétbe helyezésével.

Felperes az ítélet ellen fellebbezést nyújtott be a Szegedi Ítéletáblához 2017. március 20. napján. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta a Pf.II.20.309/2017/8. sorszámú ítéletével és megállapította, hogy az alperesek közt 2016. június 3. napján létrejött adásvételi szerződés felperessel szemben hatálytalan és az adásvételi szerződés ügyfelem és az I. rendű alperes között jött létre. Az indokolásban úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból részben téves jogi következtetést vont le. Abban egyetértett, hogy a felperest az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont alapján elővásárlási jog illette. Az Fftv. 5. § 10. pontot az I. rendű alperes tévesen értelmezi, az a helyben lakó is szomszéd, akinek a használatában lévő föld szomszédos a szerződés tárgyát képező földdel. Nem osztotta ugyanakkor az elsőfokú bíróságnak az igényérvényesítés elkészttségére vonatkozó álláspontját. A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon álláspontjával sem, hogy a felperes nem igazolta megfelelően a teljesítőképességét, hiszen az megtörtént, nincs jelentősége annak, hogy a banki hitelígérvény hatálya letelt.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Kúriához, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyását kérte. Fenntartotta azon álláspontját, mely szerint ügyfelem kereseti kérelme elkésztett, nem tett alakszerű vételi ajánlatot és a teljesítőképességét sem igazolta. Ügyfelem felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, melyben kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A Kúria Pfv.VI.20.042/2018/12. számon meghozott ítéletének indokolása szerint a felülvizsgálati kérelem érdemben alapos, az indokait azonban csak a teljesítőképesség igazolása kérdésében osztotta.

A tényállás és a pertörténet részletesebben megismerhető a mellékelt Pfv.VI.20.042/2018/12. Kúriai ítéletből, illetve a csatolt iratokból.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Ügyfelem a jogorvoslati lehetőségeket már kimerítette. Az ügyben felülvizsgálati eljárás indult, melyben a Kúria által Pfv.VI.20.042/2018/12. számon meghozott ítélet a jelen alkotmányjogi panasz tárgya.

Perújítási eljárás nincs folyamatban.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló bírói döntés 2019. február 06. napján, elektronikus úton került kézbesítésre részemre, melyet [REDACTED] meghatalmazott jogi képviselőjeként vettem át. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidő – amely 2019. április 08. napján jár le - megtartásra került.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Ügyfelem a Kúria előtti Pfv.VI.20.042/2018. számú eljárásban, mint felperes vett részt, így érintettsége nem kíván külön bizonyítást.

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

Az Abtv. 29. §-a alapján az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be. Az Abtv. 29. §-ában foglalt két feltétel vagylagos. Az Alkotmánybíróság tehát külön-külön vizsgálja, hogy az alkotmányjogi panasz felvet-e bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, és az egyik feltétel fennállása már megalapozhatja a 29. § szerinti befogadási feltétel teljesülését.

Mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság, mind a Kúria megállapította azt, hogy a Felperes elővásárlási joga megsértésre került, mert a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet téves jogszabályhely értelmezés alapján állapította meg azt, hogy Felperest nem illeti meg az adásvételi vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási jog. Ebben a három bírósági ítélet tehát egyöntetű, vagyis Felperes elővásárlási joga egyértelműen meg lett sértve. Ennek ellenére felperesi kereseti kérelem mégsem került pozitív elbírálásra a Kúria által, mivel a Kúria nem találta igazoltnak Felperes teljesítőképességét. Azzal azonban, hogy a Kúria a perben a teljesítőképesség igazolását várta volna el az ítéletben leírtak szerint Felperestől, megsértette a hátrányos megkülönböztetés tilalmát, melyet az Alaptörvény XV. cikke rögzít és sérti ügyfelem Alaptörvény XV. cikk. (1) bekezdésében foglalt jogát, mely

szerint a törvény előtt mindenki egyenlő. Ez a jogsérelem a bírói döntést egyértelműen érdemben befolyásolta, hiszen amennyiben a teljesítőképességgel kapcsolatban a másodfokú bíróság által rögzített álláspontra helyezkedett volna a Kúria is, akkor teljesen más ítélet születik.

Továbbá álláspontunk szerint a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést is felvet, miszerint a Ptk. és a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos rendelkezései összhangban állása és összeegyeztethetősége, amit a 2.b.I. pontban részletesen kifejtünk.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

A Kúria Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítélete a hátrányos megkülönböztetés tilalmába ütközik, melyet az Alaptörvény XV. cikke rögzít és sérti ügyfelem Alaptörvény XV. cikk. (1) bekezdésében foglalt jogát, mely szerint a törvény előtt mindenki egyenlő.

Az Alkotmánybíróság egyenlőséggel kapcsolatos gyakorlata szerint alkotmányellenes megkülönböztetés csak összehasonlítható – azonos csoportba tartozó – személyi körben lehetséges.

Jelen esetben ez a személyi kör szűkebb értelemben az állami földek értékesítése során adásvételi vevőként és elfogadó nyilatkozatot tevőként megjelenő személyek köre, de tágabb értelemben a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földek adásvétele során adásvételi vevőként és elfogadó nyilatkozatot tevőként megjelenő személyek köre is. A megkülönböztetés pedig a föld tulajdonjog megszerzése során merül fel, hogy más szintű elvárás fogalmazódik meg egy adásvételi vevővel és egy elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben, abban az esetben, ha az elfogadó nyilatkozatot tevő arra kényszerül, hogy elővásárlási joga megsértése miatt bírósági úton érvényesítse igényét.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint hátrányos megkülönböztetés jellemzően akkor állhat fenn, ha a szabályozás lényeges eleme tekintetében nem azonos az alanyok elbírálása, jogaik és kötelezettségeik meghatározása.

Az elővásárlási jog gyakorlásának lényeges szabályozási eleme az, hogy mit kell az elővásárlási jogosultnak igazolnia az elfogadó nyilatkozata megtételekor. Nem lehet véleményünk szerint elérő igazolásokat előírni, csak azért, mert egy elővásárlási jogosult joga megsértése esetén bírósági utat kénytelen igénybe venni.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

I. A Földforgalmi törvény és a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseinek össze nem egyeztetetőségéből eredő alapjog sérelem általános kérdései

Az elővásárlási jog gyakorlására a Ptk. általános, míg a Földforgalmi törvény speciális követelményeket fogalmaz meg. A Ptk. elővásárlási jogra, mint az adásvétel különös nemére vonatkozó általános szabályai szerződéses normák, a 6:221. § (1) bekezdés és a 6:226. § (1)

bekezdésének rendelkezései alapján akkor alkalmazhatók, ha a tulajdonos írásbeli szerződéssel elővásárlási jogot alapít. Ezen szabályokat a 6:226. § (3) alkalmazni rendeli a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is, ez azonban csak a szerződéses normák megfelelő alkalmazását jelenti és nem érinti az elővásárlási jogra, annak gyakorlására vonatkozó különös jogszabály – jelen esetben a Földforgalmi törvény – rendelkezéseinek az alkalmazási elsőbbségét, feltétlen érvényesülését. A folyamatban volt per tárgya is a jogszabályban, vagyis a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jog megsértése. A Ptk. és a Földforgalmi törvény eltérően szabályoz lényeges tartalmi kérdéseket, ami jelentőséggel bír a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosult igényérvényesítésére is irányadó Ptk. rendelkezések „megfelelő” alkalmazásakor. A Ptk. tiltja a tulajdonosnak, hogy a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot elfogadja, vele szerződést kössön. Az ajánlatot, ha el kívánja fogadni, elfogadás előtt a saját eladási ajánlataként köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. A szerződést a tulajdonos akkor kötheti meg, ha az általa szabott határidőben, azaz az ajánlati kötöttsége ideje alatt az elővásárlásra jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot (Ptk. 6:222 (1), (3) bekezdés). A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. Amennyiben az elővásárlási jog megszegésével jön létre adásvételi szerződés, úgy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján a jogosult az igényét a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét.

A Ptk. 6:222. §-tól eltérően föld eladása esetén az Fftv. 21. § (1), (3) és (8) bekezdései alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot kötelező adásvételi szerződésbe foglalni, a tulajdonosnak azt kell jegyző útján hirdetményi úton vagy bizonyos esetekben közvetlenül is közölnie az (akár törvényen, akár megállapodáson alapuló) elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosult törvényi, 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre, azt magára nézve teljes körűen elfogadó (vagy az elővásárlási jogról lemondó) jognyilatkozatot, amelyet a jegyző részére kell személyesen átadnia. A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdés értelmében, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól – mint ahogyan a perbeli esetben is –, a szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlási jogosult az elfogadó nyilatkozata eladóval való, a jegyző által történt közlése napján lép be.

Ügyfelem a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó szerződést megismerte, annak tartalmát az elfogadó nyilatkozatával elfogadta és teljesítőképességét igazolta az elfogadó nyilatkozat megtételével egyidejűleg, annak ellenére, hogy erre vonatkozóan a speciális Földforgalmi törvény nem ír elő semminemű kötelezettséget. A Földforgalmi törvény szabályozza azt, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételekor miről kell igazolásokat beadnia az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosultnak. A teljesítőképesség igazolására vonatkozóan nem ír elő a Földforgalmi törvény bizonyítási kötelezettséget termőföld adásvétele esetében. Termőföld adásvételeknél ez a gyakorlat működik, miszerint a teljesítőképesség igazolására nem kell dokumentumot csatolni legyen szó akár állami tulajdonú, akár magántulajdonú termőföldről. Ügyfelem ennek ellenére is igazolta a teljesítőképességét az elfogadó

nyilatkozatának megtételekor, melyet a Kúria annak ellenére sem ismer el teljesítőképesség igazolásaként és annak ellenére is kéri a perben történő teljesítőképesség igazolását, hogy egyébként abban egyetért az eljáró első-, és másodfokú bírósággal, hogy az ügyfelemet elővásárlási jog illetve az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont alapján, a II. rendű alperes szerződéses vevőt megelőző ranghelyen és hogy a szerződés megkötésére ügyfelem elővásárlási jogának megsértésével került sor.

A Ptk. és a Földforgalmi törvény szabályozása nincs összhangban a teljesítőképesség igazolásának szükségessége tekintetében, hiszen a Földforgalmi törvény nem várja el a teljesítőképesség igazolását, amennyiben valaki elfogadó nyilatkozatot tesz, vagy mint adásvételi vevő megjelenik, illetve a perindítás kérdéskörét nem is szabályozza. Ezzel szemben a Ptk. előírja a teljesítőképesség igazolását perindítás esetén az elővásárlási jogosult terhére. Lényegében amennyiben a vételár megfizetése nem a szerződés aláírásával egyidejűleg történik- ami manapság igen ritka föld adásvételi ügyleteknél az elhúzódozó procedúra és az elővásárlási jog gyakorlások miatt- abban az esetben semmi biztosítéka nincs arra az eladónak, hogy az adásvételi vevő fog nekik fizetni.

Az, hogy a Ptk. a teljesítőképesség igazolását perindítás esetén az eladó biztonsága érdekében vezette be és annak elkerülése érdekében, hogy ha a vevő visszaélésszerűen gyakorolná a jogát, vagy túlzottan optimistán ítélné meg saját fizetőképességét nem védendőbb jogosultság és érdek, mint az, hogy az elővásárlási jogosulttal szemben ne legyen magasabb szintű elvárás, mint az adásvételi vevővel szemben. Azaz, ha az adásvételi vevőnek nem kellett a teljesítőképességét igazolni, akkor az elővásárlási jogosultnak se kelljen. Ez ugyanis a hátrányos megkülönböztetés tilalmába ütközik.

A Földforgalmi törvény Ptk.-hoz viszonyított speciális jellegét az adja, hogy a termőföld adásvételekkel kapcsolatos szabályokat rögzíti, azon speciális szabályokat, melyeket a Ptk. nem rendez, ennek ellenére a Kúria mégis a Ptk. általános szabályai alapján bírálta el a jogvitát. Ügyfelem perbeli eredménytelenségét is azt okozta, hogy a két törvény nincs egymással összhangban és a Ptk. nem kezeli a Földforgalmi törvény és az ezen alapuló ügyletek specialitásait.

A Kúria az eredményes igényérvényesítés anyagi jogi feltételeként határozta meg a teljesítőképesség igazolását, ezáltal azonban egyértelműen hátrányosan különbözteti meg az elővásárlásra jogosultat, sértve ezáltal az Alaptörvény felhívott rendelkezéseit. Az ítélet következetlenségét véleményem szerint az is alátámasztja, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére hivatkozik, ugyanakkor ezen Ptk. rendelkezésből csupán a teljesítőképesség igazolását nem fogadja el, mert azt elismeri, hogy az elfogadó nyilatkozatát a Földforgalmi törvényben előírt 60 napos jogvesztő határidőn belül már megtette Felperes, így a perben az ismételt már nem kellett megtennie, azonban a perben történő teljesítőképesség igazolását továbbra is megköveteli (ítélet 13 bekezdése). Ennek igazolásától is el kellett volna tekintenie a Kúriának a Földforgalmi törvény különös szabályaira tekintettel.

II. A Földforgalmi törvény és a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseinek össze nem egyeztetetőségéből eredő alapjog sérelem konkrét egyéb kérdései

Az ítélet indokolása szerint ügyfelemnek, mint elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen el kell fogadnia és a perben kell igazolnia a teljesítőképességét. A Kúria álláspontja szerint a teljesítőképesség igazolása azt jelentette, hogy a 211.850.000,- forint vételárból 11.185.000,- forint megfizetése azonnal, az azt meghaladó rész pedig a kifüggesztési eljárást követő 90 napon belül volt esedékes. Ügyfelemnek, mint sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosultnak a teljesítőképességét a perben a keresete eredményessége érdekében a teljes vételár tekintetében igazolnia kellett az ítélet indokolása szerint. A teljesítőképességének igazolására, az elfogadó nyilatkozatához csatolt banki finanszírozási ajánlatot a Kúria nem fogadta el, tekintettel arra, hogy az 2016. december 31. napján, a perindítást megelőzően lejárt, valamint azért mert a banki finanszírozási ajánlat feltételhez kötött volt, így véleménye szerint az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a 9. sorszámú végzésével fizetőképessége 8 napon belül történő igazolására (bírósági letét, zárolt számlanyitás) ügyfelemet. Ügyfelem ezen felhívásnak eleget téve a vételár 10%-ának megfelelő összeget bírói letétbe helyezett, ezt meghaladóan pedig hiteligénybevételi szándékáról nyilatkozott, ennek ellenére a Kúria úgy ítélte meg, hogy ügyfelem az adásvételi szerződés szerinti teljesítésre való képességét, a vételár rendelkezésére állását nem igazolta.

A Kúria írásbeli ítéletében arra vonatkozóan nem rendelkezett, hogy az F/10 szám alatt csatolt magánszemélytől származó kölcsönösszeg nyújtásáról szóló ígérvény, melyet felperes az elsőfokú ítélet ellen beadott fellebbezéséhez csatolt miért nem elfogadható, az a teljesítőképesség igazolására miért nem alkalmas. Felperes ezen dokumentumot azért csak a fellebbezéséhez tudta csatolni, mivel indítványa ellenére az elsőfokú bíróság további határidőt nem biztosított neki a teljesítőképessége igazolására. Ekörben tehát a Kúria ítélete hiányos, továbbá nem megalapozott akörben, hogy elfogadta azt, hogy az első fokú bíróság által rendelkezésre bocsátott 8 napos határidő elegendő volt arra, hogy Felperes igazolja teljesítőképességét.

Véleményem szerint az ítélet sérti a hátrányos megkülönböztetés tilalmát, mert míg a II. rendű alperes a 211.850.000,- forint összegű vételárért cserébe megszerezte a Ingatlan tulajdonjogát és azóta is gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat – különös tekintettel arra, hogy hasznosítja, szedi az ingatlan hasznait, hiszen 2034. október 15. napjáig tartó haszonbérleti szerződés van érvényben a területre -, addig ügyfelemtől úgy várta el a Kúria, hogy letétbe, vagy zárolt számlára helyezzen csaknem negyed milliárd forintnak megfelelő összeget, hogy a per időtartama és kimenetele is kérdéses volt, mint ahogyan az egy pernél lenni szokott. Amennyiben ezt az összeget ügyfelem már a peres eljárás megindításakor, vagy az elsőfokú bíróság felhívására az elsőfokú eljárás során letétbe, vagy zárolt számlára helyezte volna, úgy a II. rendű alperes helyzetéhez viszonyítva hátrányos helyzetbe kerül több szempont miatt is.

Hátrányos megkülönböztetés a teljesítőképesség fedezetének igazolása vonatkozásában:

Az Ingatlan tulajdoni lapja III. rész 7. pontjában 32611/4/2017.02.08. számon bejegyzésre került az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő

Részvénytársaság (a továbbiakban OTP Bank Nyrt.) jelzálogjoga 211.850.000,- Ft keretösszeg erejéig, a III. rész 8. pontjában 32611/4/2017.02.08. számon pedig szintén az OTP Bank Nyrt. jogosult javára bejegyzésre került elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálog jog biztosítására. Ezen bejegyzések bizonyítják, hogy a II. rendű alperes is hitelfelvétellel finanszírozta a vételárat, melyre azonban megfelelő fedezetet nyújt az Ingatlan, hiszen a tulajdoni lap III. részének fenti bejegyzéseiből megállapítható, hogy a II. alperes pénzintézettől felvett kölcsönből fedezte a vételárat, melyre fedeztként az Ingatlant jelölte meg. Ezzel szemben ügyfelem nem rendelkezett ekkora szabad forrással és ilyen jelentős összegű hitelt sem tudott felvenni, hiszen ő nem bejegyzett tulajdonosa az Ingatlannak, illetve egyéb olyan fedezetet sem tudott volna megjelölni, melyre 211.850.000,- forint kölcsönt nyújtott volna bárki ilyen rövid határidőn belül. Köztudomású tény, hogy megfelelő fedezet nélkül egyetlen pénzintézet sem nyújt hitelt, ugyanúgy, mint ahogy az is köztudomású tény, hogy nagyon kevesen engedhetik meg maguknak azt, hogy kézpénzben vásároljanak több száz millió forint összegért ingatlant, ezzel szemben a Kúria és az elsőfokú bíróság is úgy várta el ügyfelemtől a teljes vételár letétbe, vagy zárolt számlára helyezését, mintha mi sem lenne ennél természetesebb. Érvényes banki finanszírozási ajánlattal viszont rendelkezett ügyfelem, amely 300.000.000,- forintról szólt, emellett a vételár 10%-ának megfelelő összeget bírósági felhívásra letétbe helyezett és hitelígérvényt is csatolt a per során (másodfokú eljárás során), így a teljesítőképességét véleményünk szerint megfelelően igazolta.

A fentiek okán hátrányos megkülönböztetést alkalmazott a Kúria ügyfelemmel szemben, mivel úgy támasztotta vele szemben azt az elvárást, miszerint igazolja a teljesítőképességét a teljes vételár bírói letétbe, vagy zárolt számlára helyezéssel, hogy nem vette figyelembe azt a tényt, mely szerint ügyfelem is kölcsönfelvétellel tudta volna fedezni a vételárat, csakúgy, mint a II. rendű alperes viszont a kölcsön felvételéhez nem rendelkezett megfelelő fedezettel. Banki finanszírozási ajánlattal rendelkezett ügyfelem, melyre természetesen megfelelő fedezetet nyújthatott volna az Ingatlan, csakúgy, mint a II. rendű alperes esetében, aki tulajdonosként az Ingatlant nyújtotta fedeztként és jegyeztetett be rá jelzálogjogot a kölcsönt nyújtó bank javára.

Kiemelendő, hogy amennyiben az eladó Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nem bírálja el jogsértően Felperes elfogadó nyilatkozatát, hanem annak benyújtását követően megállapítja azt, hogy Felperes az adásvételi vevő helyébe lépett, akkor Felperes is fel tudta volna venni azt a hitelt az MFB-NHP Földvásárlási Hitelprogram keretén belül igénybe vehető banki finanszírozást és szóba sem jött volna az, hogy Felperes miként tudja igazolni teljesítőképességét. A jogsértő döntéssel azonban elzárták ennek lehetőségétől, a Kúria pedig ezen szempontot sem mérlegelte döntése meghozatalakor.

Hátrányos megkülönböztetés a teljesítőképesség igazolására szolgáló kölcsön finanszírozhatósága vonatkozásában:

Mint ahogyan azt a Kúria ítéletének indokolása is rögzíti, az Ingatlan 2034. október 15. napjáig haszonbérleti jogviszonnyal terhelt. Ebből következtethetünk arra, hogy II. rendű alperes részére a haszonbérleti szerződésből befolyó díj részben/egészben megfelelő fedezetet

nyújt az Ingatlan vételárának finanszírozására felvett kölcsön törlesztésére. Az ügyfelem által bemutatott banki finanszírozási ajánlatból a Kúria számára is ismeretes volt az a tény, mely szerint az Ingatlan vételárát ő is kölcsönből kívánta fedezni, azonban azzal az elvárással miszerint ügyfelem helyezze bírói letétbe, vagy zárolt számlára a teljes vételárát a Kúria semmibe vette a hátrányos megkülönböztetés Alaptörvényben rögzített tilalmát, mivel nem vette figyelembe azt, hogy amennyiben ügyfelem részére folyósításra került volna a kölcsönösszeg, annak a törlesztési kötelezettségének ügyfelem úgy lett volna kénytelen eleget tenni, hogy a pénz egy letéti számlán, vagy egy zárolt számlán nyugszik évekig és semmiféle hasznot nem hoz. Ezzel szemben II. rendű alperes a pénzintézettől felvett kölcsönből teljesítette az Ingatlan vételárát, így a pénzért cserébe ellenszolgáltatást kapott, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossá vált és, mint a terület tulajdonosa hasznosítja az Ingatlant, szedi a hasznait az érvényben lévő haszonbérleti szerződés bérbeadójaként. Gyakorlatilag míg II. alperesnek csak haszna származott a felvett banki kölcsönből megvásárolt ingatlanból a per időtartama alatt, addig ügyfelemet jelentős kár érte volna azzal, hogy letesz 211.850.000,- forintnak megfelelő összeget, mely pénzüsszeget nemhogy hasznosítani nem tudott volna a per időtartama alatt, de még jelentős összegű törlesztő részletekkel is sújtotta volna egy ilyen kölcsön felvétele a bizonytalan – évekig elhúzódott - időtartamú és bizonytalan kimenetelű peres eljárás során. Fentiekből következően azt várta el a Kúria ügyfelemtől, hogy vállaljon egy jelentős összegű pénzügyi kockázatot és vegye tudomásul azt, hogy egy esetleges pervesztesség esetén jelentős összegű kár fogja érni, tekintettel arra, hogy egy ekkora hitelt jelentős összegű költségek is terhelnek. Ezen magatartásával a Kúria szintén hátrányosan különböztette meg ügyfelemet a II. rendű alperessel szemben és ítélete sérti az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdését, hiszen nem bánt egyenlő félként ügyfelemmel.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Ügyfelem az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését nem kezdeményezte.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya, vagy jogtanácsosi igazolvány másolata, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. (Melléklet 1 db)

Ügyvédi meghatalmazást mellékelten csatoljuk, az elektronikus kapcsolattartásra tekintettel szkennelt formátumban, de nyilatkozom, hogy az mindenben megegyezik az eredeti példánnyal.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról (Melléklet 1 db)

Mellékelten csatoljuk ügyfelem nyilatkozatát, melyben személyes adatainak nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek 5 db)

- adásvételi szerződés,
- elfogadó nyilatkozat,
- 1. fokú ítélet,
- 2. fokú ítélet,
- Kúria ítélete

Kelt: Budapest, 2019. április 04.

Dr. Bacskai Edina

képviseli:

Dr. Bacskai Edina
ügyvéd