

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

elektronikus aláírással ellátva

Ügyszám:

IV/ 0 1 5 3 5 - 0 / 2022

Érkezett:

2022 JÚN 30.

Példány:

Kezelőiroda:

Alkotmánybíróság részére
Veszprémi Járásbíróság útján

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [REDACTED] szám alatti lakos, mellékelt meghatalmazás szerinti jogi képviselőm útján, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a **Pfv.I.20.361/2022/2.** számú **ítéletének** alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg.

Kérelmem indoklásaként az alábbiakat adom elő:**1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei****a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése**

2020. május 18-án indítottam pert [REDACTED] alperesekkel szemben, melyben kértem; a Veszprémi Járásbíróság állapítsa meg, hogy az I-IV.r. alperesek, mint eladók, valamint V. és VI.r. alperesek, mint vevők között 2016. szeptember 23-án, [REDACTED] a [REDACTED] alatt található ingatlan 6/12-ed tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződés velem szemben hatálytalan, mivel azt az elővásárlási jogom megsértésével kötötték meg.

Az elsőfokon eljáró Veszprémi Járásbíróság a keresetet a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdés alapján vizsgálta. Kifejtette, hogy az abban foglalt hároméves objektív határidő az Új Ptk. Tanácsadó Testület véleménye szerint jogvesztő. A szerződés megkötésétől számított három év elteltével a jogosult akkor sem érvényesítheti a hatálytalansággal kapcsolatos igényét, ha a jogait sértő szerződésről nem szerzett tudomást vagy igényét korábban menthető okból nem érvényesítette. Mivel a hároméves határidőt elmulasztottam, a bíróság szerint a keresetet el kellett utasítani.

Az 5.P.20.670/2020/28-I. számú, elsőfokú ítélet indoklása tényként állapította meg, hogy a [REDACTED] ingatlan 6/12 részben az én, 3/12 részben az I. r. alperes, személyenként 1/12 részben a II., III. és IV. r. alperes tulajdonát képezte. Tulajdoni illetőségüket az I-IV. r. alperesek 2016. szeptember 23-án az V. és VI. r. alperesek részére eladták. A szerződést készítő ügyvéd 2020. február 14-én hívott fel engem az elővásárlási jogomról való 8 napon belüli nyilatkozattételre. 2020. március 6-án nyilatkoztam arról, hogy a szerződés szerinti 1.200.000,- Ft vételárért az ingatlant megvásárolom, egyben igazoltam teljesítőképességemet.

A másodfokon eljáró Veszprémi Törvényszék, a 2.Pf.20.558/2021/5. számú másodfokú ítéletében tényként, állapította meg, hogy az I-IV. r. alperesek a jogvesztő határidőn belül írásban nem közölték velem az V-VI. r. alperesek vételi ajánlatát, ennek ellenkezőjére maguk sem hivatkoztak. A mulasztásnak azonban a szerződéskötéstől számított három év eltelte után a szerződés hatálytalanságát eredményező jogkövetkezménye nincsen, a bíróság szerint legfeljebb kártérítési igényemet érvényesíthetem, feltéve, ha károm következett be. A másodfokú bíróság szerint alperesek tudatának, jó vagy rosszhiszeműségének sincsen az igényérvényesítésemet érintő szerepe, mivel ilyet a jogszabály nem tartalmaz. Ebből következően az erre vonatkozó hivatkozásaimat az elsőfokú bíróság nem vizsgálta.

Ezután felülvizsgálati kérelmet terjesztettem elő, melyben arra hivatkoztam, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:81 §-át, 6:222. §-át, valamint Magyarország Alaptörvényének 28. cikkét.

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdésére, mely szerint teljes terjedelemben közölni kell a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal. A Ptk. 5:81 §-hoz fűzött kommentárból az is egyértelműen kitűnik, hogy ezt írásban kell megtenni: *„az elővásárlásra jogosulttal az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot, az eladóval pedig az elfogadó nyilatkozatot írásban kell közölni ahhoz, hogy hatályos legyen (BH 130/1980.). A PK 9. szám állásfoglalás szerint, ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen - a közlési kötelezettség alól mentesítő - kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is”.*

Magyarország Alaptörvényének 28. cikke a következőket rögzíti: *„a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”*

Előadtam, hogy a bíróságok tévesen értékelték a rendelkezésükre álló tényeket, bizonyítékokat és téves következtetésre jutottak, amikor nem vették figyelembe, hogy az ítélet jelen ügyben ellentétes nem csak az írott jogszabállyal, de annak szellemével is.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.20.361/2022/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmemet elutasította, a végzés indoklása szerint nem jelöltem meg a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben olyan jogkérdést, amelynek elvi jelentősége, különleges súlya, társadalmi jelentősége, bírói gyakorlata, illetve az attól való eltérés érdemben vizsgálható lenne.

Valójában leírtam, hogy az első- és másodfokú ítéletben hivatkozott Új Ptk. Tanácsadó Testület vonatkozó véleménye e körben valóban egységes álláspontot képvisel, azonban az a jogszabály szövegével ellentétes, hiszen, ahogyan azt a Testület is idézi véleményében, a Ptk. 6:21.§-ában foglalt, egyértelmű rendelkezés szerint, a jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli, a Ptk. 6.223.§ (2) bekezdésében foglalt három éves objektív határidő kapcsán azonban nem mond ki jogvesztést a jogszabály. Továbbá jelen ügyben, az ilyen jellegű, kiterjesztő értelmezés a jogszabály szellemével is ellentétes és tulajdonképpen az elővásárlási jog „kiüresítéséhez” vezet, ennek pedig mindenképpen fontos társadalmi jelentősége van, tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog milyen gyakran kerül érvényesítésre és az milyen fontos jogot - a tulajdonjogot - érinti.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

A Kúria végzése ellen jogorvoslatnak nem volt helye.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A Kúria panaszlott, Pfv.I.20.361/2022/2. számú végzése 2022. április 21-én kelt, azt jogi képviselőm részére 2022. május 05-én kézbesítették, így a panasz előterjesztésére nyitva álló 60 napos határidőt megtartottam.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

A panaszomban támadott bírói döntés az érdekeimet érinti, mivel az alapján az elővásárlási jogommal nem tudtam élni, így továbbra is kénytelen vagyok V. és VI. rendű alperesekkel közös tulajdonban élni a köztünk fennálló rossz viszony ellenére.

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

A Kúria végzése az általam sérelmezett elemen alapul, hiszen az, hogy az elővásárlási jogommal nem tudtam élni, sérti az Alaptörvény B) cikkében leírt jogállamiság elvével szorosan összefüggő jogbiztonság követelményét, továbbá az elővásárlási jogom kiüresítéséhez vezetett az, hogy az ügyben eljáró bíróságok az Alaptörvény 28. cikkében leírtakkal ellentétben, a vonatkozó jogszabályt nem annak céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezték.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Magyarország Alaptörvényének B) cikke rögzíti a jogállamiság elvét.

A Kúria „Az Alaptörvény követelményeinek érvényesülése a bírósági ítélezésben” Joggyakorlat-elemző Csoportjának 2016.El.II.JGY.K.1. számú „az Alaptörvény követelményeinek érvényesülése a bírósági ítélezésben” megnevezésű összefoglaló véleményében rögzítette, a bírósági eljárásokban (is) alapvető fontossággal bír, hogy az abban résztvevő személyek ügyében eljáró szervek, az eljárásuk során az Alaptörvény szellemében, a vonatkozó jogszabályi keretek között folytassák tevékenységüket. Ez az Alaptörvény B) cikkéből is következő, a jogállamiság elvével szorosan összefüggő jogbiztonság követelményéből is fakad.

A jogbiztonság a jogállamiságtól elválaszthatatlan fogalom, hiszen a jog uralma a közjó eléréséhez önmagában kevés. Az embereknek ugyanis olyan jogszabályok szerint kell élniük, amelyek a közösség által elismert értékek hordozói s egyben megvalósítói. HERBERT KÜPPER szerint a jogállamiság – legalapvetőbb szinten – úgy határozható meg, hogy a jogállamban a jog minden társadalmilag jelentős életviszonynak a végső és legmagasabb zsinórmértéke. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában a kezdetektől fogva kitűnik, hogy a jogállamiság nélkülözhetetlen elemének tekinti a jogbiztonságot. A kontinentális jogban a jogbiztonság kifejezi azt az „alapelvet”, hogy elsődlegesen a jogban, tartalmában és stabilitásában lehet bízni.

Az Alkotmánybíróság több határozatában is foglalkozott a jogbiztonság fogalmával. A 9/1992. (III. 5.) határozatában kimondta: „a jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság; a jogbiztonság az állam kötelességévé teszi [...] hogy az egyes jogszabályok világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. [...] a jogbiztonság [...] az egyes jogintézmények működésének

kiszámíthatóságát is megköveteli. Ezért alapvetőek a jogbiztonság szempontjából az eljárási garanciák. Csak formalizált eljárás szabályainak követésével keletkezhet érvényes jogszabály, csak az eljárási normák betartásával működnek alkotmányosan a jogintézmények”. A jogbiztonság tehát az állam kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze és egyes részterületei is megfeleljenek ezen alkotmányos elvnek. Az irányadó Alkotmánybírósági tétel szerint a jogállamiság elvéből adódó alapvető követelmény, hogy a közhatalommal rendelkező szervek a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtsék ki tevékenységüket. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is.

A korábban citált Alkotmánybírósági döntésekből is látható tehát, hogy a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, hanem az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is. Az Alkotmánybíróság külön hangsúlyozta, hogy az Alkotmányban szereplő jogállamiság elvének sérelme önmagában – azaz más alkotmányos alapjog sérelme nélkül is – megalapozza valamely jogszabály alkotmányellenességét. A jogállamiság ugyanis lényegében nem állapot, hanem folyamat. A jogállamiságnak minden állami döntésben, cselekvésben, mulasztásban újból érvényesülnie kell. Mindezekből egyértelműen következik, hogy a bíróságoknak törvénykezési gyakorlatuk során a vonatkozó jogszabályokra maradéktalanul támaszkodva kell meghozniuk döntésüket. Ezen jogszabályok közé pedig (még ha az Alaptörvény annak T) cikke szerint nem is tekinthető jogszabálynak) egyértelműen az Alaptörvényt is be kell sorolni, hiszen a bíraskodás minden területén megjelennek olyan alkotmányos alapelvek, amelyek az Alaptörvény szintjén kerülnek rögzítésre. Így az olyan ítélkezési gyakorlat, amelyben nem érvényesülnek az Alaptörvény rendelkezései, azok figyelmen kívül hagyásával születik döntés, nem felel meg a jogbiztonság követelményének.

Továbbá az Alaptörvény 28. cikke kimondja, hogy *„a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik”,* jelen ügyben azonban nem csak a jogalkotói szándékot hagyták figyelmen kívül az eljárási bíróságok – ami oda vezetett, hogy az elővásárlási jogommal nem tudtam élni -, de tulajdonképpen a jogszabály konkrét szövegével ellentétesen döntöttek azáltal, hogy jogvesztő hatályúnak minősítettek egy olyan határidőt, amit a jogszabály nem annak minősít.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Az első- és másodfokú ítéletben hivatkozott Új Ptk. Tanácsadó Testület vonatkozó véleménye az elővásárlási jog elévülésével kapcsolatban határozott álláspontot képvisel, azonban az a jogszabály szövegével ellentétes – és így az, illetve az azt hivatkozó ítéletek és végzés sértik a jogbiztonság elvét -, hiszen, ahogyan azt a Testület is idézi véleményében, a Ptk. 6:21.§-ában foglalt, egyértelmű rendelkezés szerint, a jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli, a Ptk. 6.223.§ (2) bekezdésében foglalt három éves objektív határidő kapcsán azonban nem mond ki jogvesztést a jogszabály. A jelen ügybeli ítéletek és a Kúria végzése tehát tulajdonképpen jogszabályellenesek, a jogszabályt pedig a Kúria tanácsadó testületének véleménye sem „írhatja felül”.

Továbbá, ahogyan arra is hivatkoztam több alkalommal az alapügyben, az alábbiakban kifejtettek szerint az ilyen jellegű, kiterjesztő értelmezés a jogszabály szellemével, annak nyilvánvaló céljával is ellentétes és tulajdonképpen az elővásárlási jog „kiüresítéséhez” vezet.

Az elsőfokú bíróság is tényként állapította meg, hogy a perbeli szerződést készítő ügyvéd 2020. február 14-én hívott fel az adásvételi szerződés megküldésével arra, hogy 8 napon belül élhetek az elővásárlási jogommal, amire a megadott határidőn belül nyilatkoztam, illetve a teljesítőképességemet is igazoltam. A perben részletesen előadottak szerint én ekkor értesültem a perbeli szerződésről.

Az elsőfokú bíróság hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog érvényesítésére rendelkezésre álló határidő szerepe az, hogy az ezen jog megsértésére való hivatkozás a kialakult és teljesebbé is ment szerződéses, illetve tulajdonjogi viszonyokat teszi visszamenőlegesen kétségesé, és a Ptk. nem kívánta ezt a lehetőséget túlságosan hosszú ideig fenntartani.

Az Új Ptk. Tanácsadó Testület is arról ír a már hivatkozott véleményében, hogy a hároméves objektív határidő lejártával a jogosult akkor sem kérheti az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságnak a megállapítását, ha ezt addig menthető okból nem tette.

Valójában azonban jelen esetben nem vehetőek figyelembe a fentiek, hiszen nem az történt, hogy az én távollétem vagy egyéb okból történt hosszabb idejű elérhetetlenségem miatt nem nyilatkoztam az elővásárlási jog vonatkozásában, hanem arra alperesek fel sem hívtak, pedig lett volna arra lehetőségük!

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint teljes terjedelemben közölni kell a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal. A Ptk. 5:81 §-hoz fűzött kommentárból az is egyértelműen kitűnik, hogy ezt írásban kell megtenni: „*az elővásárlásra jogosulttal az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot, az eladóval pedig az elfogadó nyilatkozatot írásban kell közölni ahhoz, hogy hatályos legyen (BH 130/1980.). A PK 9. szám állásfoglalás szerint, ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő kétséggel járna. Ilyen - a közlési kötelezettség alól mentesítő - kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is*”. Tekintettel arra, hogy én a kérdéses időben mindvégig elérhető voltam, semmilyen akadálya nem lett volna, hogy alperesek ténylegesen, írásban közöljék velem a vételi ajánlatot.

V.rendű alperes a tárgyaláson ezzel kapcsolatban a következőket adta elő: „*észrevételezem, hogy nem felel meg a valóságnak, hogy négy évig nem tettünk semmit. Mi úgy gondoltuk, hogy két évig nincs teendők az ingatlannal kapcsolatban, amíg a vételár kiegyenlítésre nem kerül. Miután ez megtörtént, azt követően 2018. októberében kezdtünk el „keresgélni”, hogy van-e még teendők annak érdekében, hogy a tulajdonjogunkat bejegyezzék. Mi megbíztunk az ügyvédben és abban, amit ő mondott*” (5.P.20.670/2020/17. számú tárgyalási jegyzőkönyv, 6. oldal). Valójában V. és VI. rendű alpereseknek nem kellett jogi tudással rendelkezni ahhoz, hogy már jóval 2018. előtt észleljék; gond van, ha valóban nem értettek egyet a jogi képviselőjük eljárásával, hiszen a perbeli szerződés 4. pontja szerint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásban már 2016. évben feltüntetésre kellett volna kerülnie. Ennek elmaradását a jogban járatlan V. és VI. r. alpereseknek is észlelniük kellett. Még amennyiben el is fogadjuk V.r. alperes előadását, miszerint 2018-ig, a teljes vételár kifizetéséig nem merült fel semmilyen kérdésük az ügyben, akkor is érthetetlen, hogy ezután miért vártak további két évet, mielőtt „léptek” volna.

Felmerül a kérdés, hogy miért nem kerestek másik ügyvédet legalább ekkor, 2018-ban és felmerül az a kérdés is, hogy nem szándékosan vártak-e 4 évet V. és VI. r. alperesek, mielőtt ténylegesen lépéseket tettek a tulajdonjoguk bejegyeztetése érdekében, azért, hogy ezzel kiüresítsék az elővásárlási jogomat.

Magyarország Alaptörvényének 28. cikke a következőket rögzíti: „a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumbát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”

Amennyiben az elővásárlással kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket az Alaptörvény hivatkozott cikke alapján értelmezték volna az ügyben eljáró bíróságok, bizonyosan nem arra jutottak volna, hogy alperesek jogai szorulnak jelen ügyben védelemre. Nem a tulajdonjogi viszonyokat teszi visszamenőlegesen kétségessé az, ha jelen ügyben élhetnek az elővásárlási jogommal, hanem tulajdonképpen azt üresíti ki, ha nem tehetem.

A jogerős ítélet és a Kúria végzésének logikáját követve az elővásárlási joggal „terhelt” ingatlanok adásvételénél nem kell mást tenni, mint az aláírt szerződést az ügyvédnek félretennie 3 évre, majd annak elteltét követő napon benyújtania a Földhivatalhoz és az elővásárlási jog jogosultja semmit sem tehet a jogai érvényesítése érdekében. Valóban ez volt a jogalkotó célja a 3 éves objektív határidő törvénybe iktatásával? Ez egy olyan a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos cél, amit az Alaptörvény szerint keresnie kell a bíróságoknak a jogszabály értelmezésekor? Ez bizonyosan sérti a jogbiztonság követelményét is, hiszen a jelen ügyben eljáró bíróságok döntései oda vezettek, hogy az jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogommal, rajtam kívül álló, de az alpereseknek felróható okból nem tudtam élni!

Fontosnak tartom kiemelni, hogy a perbeli adásvételi szerződésben kifejezetten szerepel az, hogy elővásárlási jogom áll fenn az ingatlanon, így V. és VI. r. alperesek nem hivatkozhatnak arra velem szemben, hogy jóhiszeműen szerző harmadik felek lennének, hiszen tudtak arról, hogy olyan ingatlant kívánnak megvásárolni, amelyet elővásárlási jog terhel. Emiatt annak sincs jelentősége, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd hibájából vagy más okból – szándékosan, az elővásárlási jogom „kijátszása” érdekében - nem került sor korábban az adásvételi szerződés földhivatali benyújtására, illetve részemre történő megküldésére, továbbá alperesek egyébként is felelnek a képviselőjük tevékenységéért és velem szemben az alperesek nem hivatkozhatnak a saját jogi képviselőjük hibájára.

Megjegyzem, rendkívüli módon „gyanús” körülmény, hogy ha nem szándékosan, a 3 éves határidőt kívánták alperesek kívárni a szerződés benyújtásával, akkor miért éppen annak letelte után küldték meg nekem a vételi ajánlatot.

Előbbiek alapján, az ezirányú indítványom és következetes hivatkozásaim ellenére az eljáró bíróságok nem végezték el azt a mérlegelést, amely az Alaptörvény 28. és B) cikkei szerint is szükséges lett volna, és amelynek során alperesek magatartását, az V. és VI. rendű alperesek tulajdonjogát állította volna szembe az én, elővásárlási jogom rendeltetésszerű gyakorlásához fűződő jogommal.

Amennyiben ezt a mérlegelést, értelmezést a bíróságok elvégezték volna, meggyőződésem, hogy azt kellett volna megállapítaniuk; a jogszabály betűje és szelleme alapján is az én, jóhiszeműen és szabályszerűen gyakorolt jogom élvez védelmet az alperesek által rosszhiszeműen és felróhatóan kialakítani kívánt tulajdonjogi viszonyokkal szemben.

Alappal merül fel a kérdés, hogy mit tehettem volna a perbeli adásvételi szerződés megkötésétől a vételi ajánlat közléséig eltelt időben, ha - annak ellenére, hogy a vételi ajánlatot a perben megállapítottak szerint még szóban sem közölték velem -, valóban felmerült volna bennem, hogy a perbeli ingatlanon fennálló elővásárlási jogomat gyakorolnom kell.

A perbeli adásvételi szerződés feltételezhetően az okiratot szerkesztő ügyvéd fiókjában „pihent”, azt a földhivatalhoz nem nyújtották be, hogyan tudtam volna arra, mint vételi ajánlatra hivatkozva érvényesíteni az elővásárlási jogomat? Ráadásul úgy, hogy annak tartalmát sem ismerhettem!

Fentiek alapján nem vitatott tény, hogy a perbeli ingatlannal kapcsolatban elővásárlási jogom állt fenn, mint ahogyan az is tény, hogy a perbeli adásvételi szerződést csak 2020. évben közölték velem, amikor nyilatkoztam is arról, hogy élni kívánok az elővásárlási jogommal.

Az is tény és ezt a Kúria idézett tanácsadó testületi véleménye sem vitatta, hogy a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésében leírt 3 éves objektív határidő a jogszabály szerint nem jogvesztő határidő, ezt csak az Új Ptk. Tanácsadó Testülete vezette le a véleményében, a Tanácsadó Testület viszont nem jogforrás, ez a véleménye és az arra hivatkozó perbeli ítéletek és végzés sértik a jogbiztonság követelményét, mivel az elővásárlási jogom kiüresítéséhez vezettek.

Fontosnak tartom ismételtelen kiemelni e körben - maga a Testület is idézi véleményében -, miszerint a Ptk. 6:21.§-ában foglalt, egyértelmű rendelkezés szerint, a jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelve jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendel, és a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében foglalt hároméves objektív határidő kapcsán nem mond ki jogvesztést a jogszabály.

Amennyiben a 3 éves határidő nem jogvesztő – és ilyet a jogszabály fentiek alapján nem határoz meg -, hanem elévülési idő, akkor az elővásárlási jogommal jogszerűen éltem 2020. évben és a perben előadott kereseti kérelmemnek helye van.

Előbbiek alapján az első- és másodfokú ítéletek, valamint a Kúria végzésének alaptörvényellenessége megállapítható, azok a jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság követelményét sértik és az Alaptörvény 28. cikkében leírt rendelkezéseknek sem felelnek meg!

3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

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

Kérem, hogy a Tisztelt Alkotmánybíróság a panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtását az Abtv. 53. § (4) bekezdése alapján szíveskedjen felfüggeszteni. Amennyiben V. és VI. r. alperesek a perbeli ingatlant megterhelik, esetlegesen elajándékozzák, az elővásárlási jogom érvényesítése jelentősen megnehezül vagy ellehetetlenül.

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


A meghatalmazást mellékelem.

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

A nyilatkozatot mellékelem.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

1. Meghatalmazás,
2. Adatkezelési nyilatkozat,
3. Veszprémi Járásbíróság 5.P.20.670/2020/28-I. számú elsőfokú ítélete,
4. Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.558/2021/5. számú másodfokú ítélete,
5. Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.20.361/2022/2. számú végzése.

 2022. június 17.

dr. Máté Szilárd ügyvéd