

2019 MARCH 29.

Alkotmánybíróság

Az első fokon eljáró bíróság, a Keszthelyi Járásbíróság útján

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott HÉV-TEK System Kft., (Cg.: 20-09-066575, adószám: 13386360-2-20, [redacted]) jogi személy az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény 27. § alapján az alábbi

66 20180/2018/
15/T

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Keszthelyi Járásbíróság, mint I. fokú bíróság 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítéletének, valamint a Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat 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 kimérése

1. Az alkotmányjogi panasz előterjesztője, a Hév-Tek System Kft., mint vevő valamint a [redacted] mint eladó között 2017. november 13. napján kelt adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződéssel [redacted]

1. [redacted] kérte az ingatlan hiteles tulajdoni lap kivonatát, és ennek alapján a szerződésben rögzítette azt, hogy az egyes ingatlanokat pontosan milyen terhek terhelik:

Hévíz belterület, 902/23. hrsz. alatt felvett ingatlan:

- végrehajtási jog 1.687.830.-Ft és járulékai erejéig, jogosult [redacted] bejegyző határozat száma: 43.714/2016.12.21
- végrehajtási jog 2.281.410.-Ft és járulékai erejéig, jogosult [redacted] tulajdoni lap III/46., bejegyző határozat száma: 32.026/2017.02.16.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: 10/622-0/2019	
Érkezett: 2019 ÁPR 04.	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Közzététel: 5 db	[redacted]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
2. Az adásvételi szerződés alapján a Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatala 43.530/2017.11.14-én kelt határozattal bejegyezte a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.
 3. A végrehajtó 2018. 01. 22-én ingatlan árverési hirdetményt tett közzé a Hévíz, belterület 902/23. hrsz. alatt felvett ingatlanra. Az árverési hirdetmény alapján 2018. 01. 27-től 2018. 03. 28. napjáig lehet az ingatlanra vételi ajánlatot tenni.
 4. A végrehajtó árverési hirdetményét a HÉV-TEK System Kft. átvette és ezt követően 2018. 02. 06-án azzal a kéréssel kereste meg a végrehajtót, hogy az 1994. évi LIII. tv. 138. § (6) bekezdés alapján számszerűsítse a NAV felé fennálló tartozást, mivel a HÉV-TEK System Kft. szeretné megfizetni a 2.281.410.-Ft és járulékai iránti követelést.
 5. A HÉV-TEK System Kft. megkeresést küldött a [REDACTED] végrehajtást kérő részére, és kérte, hogy közöljék, hogy a 2.281.410.-Ft összegű követelést milyen összegű kamattartozás terheli, figyelemmel arra, hogy HÉV-TEK System Kft.-nek csak a fenti összeg erejéig kell helytállnia a végrehajtást kérő felé.
 6. A megkeresésre [REDACTED] ehajtó 2018. 02. 12. napján küldött választ. A végrehajtó levelét a HÉV-TEK System Kft. képviselője 2018. 02. 16. napján vette át. A végrehajtó azt közölte, hogy a végrehajtási jog törülésére csak a teljes tartozás rendezése esetén van lehetőség, a jegyzőkönyv szerint a NAV felé fennálló tartozás összege 14.625.625.-Ft.
 7. A megkeresésre a [REDACTED] 2018. 02. 20. napján adott választ és azt közölte, hogy álláspontja szerint a HÉV-TEK System Kft. nem csak a tulajdoni lapra bejegyzett terhekért felel, hanem köteles helytállni a teljes tartozásért.
 8. A végrehajtó 2018. 02. 12-én megküldött jegyzőkönyve, valamint a NAV Zala M. Adóigazgatósága végrehajtást kérőnek a 2018. 02. 20. napján megküldött levele, amellyel a teljes tartozás megfizetésére tart igényt, sérti a HÉV-TEK System Kft. jogait illetve jogos érdekeit, figyelemmel arra, hogy mint dologi jogi kötelezett csak az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett végrehajtási jogok erejéig köteles helytállni a II. rendű alperes tartozásáért.
 9. A 2018.03.05. napján a HÉV-TEK System Kft, mint felperes a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] végrehajtás korlátozása iránt keresetet terjesztett elő, amiben kértük, hogy a bíróság az I. rendű alperes által indított, [REDACTED] végrehajtó Irodája, 8360 Keszthely, Széchenyi u. 7., I. em. 5. előtt 444.AV.0006/2017 ügyszámon folyamatban levő végrehajtási eljárást 2.281.410.-Ft és járulékai összegre korlátozza.
 10. A jogi érvelés a következő volt: A Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Vht.) 138. § (6) bekezdése alapján nincs akadálya annak, hogy a végrehajtó által lefoglalt ingatlant az adós értékesítse. A Vht. 138. § (6) bekezdése alapján a lefoglalt ingatlanra vonatkozóan jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.
Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a hévízi 902/23. valamint a hévízi 902/24. hrsz. alatt felvett ingatlanok lapján szerepelt, hogy az ingatlanokat a végrehajtó lefoglalta a NAV 2.281.410.-Ft és járulékai erejéig fennálló követelése fejében, a Hév-Tek System Kft. előtt ismert volt az a tény, hogy az ingatlanok tulajdonjogát csak úgy tudja megszerezni, hogy mint dologi kötelezett felel a végrehajtást kérő felé. A Vht. 138. § (6)

bekezdése alapján számolt azzal, hogy mind dologi kötelezett a bejegyzett teher erejéig tartozik helytállni az eladónak a NAV-val szemben fennálló tartozásáért.

■■■■ végrehajtó a lefoglalt ingatlanokra árverést tűzött ki. Az árverési jegyzőkönyvben szerepelt, hogy az árverés kitűzésére a NAV 12.792.406.-Ft főkövetelés és járuléka iránti igény behajtása érdekében került sor.

A felperes az adásvételi szerződés megkötésekor igazolható módon meggyőződött az ingatlant terhelő terhekről. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartás - az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felperes nem tudott arról, hogy ■■■■■ vábbi esedékes tartozásai is vannak. Az I. rendű alperes azokat a követeléseit, amely a felperessel, mint dologi kötelezettel szemben nem tud érvényesíteni, azt a ■■■■■ szemben érvényesítheti.

A forgalom biztonságát veszélyeztetné az, ha az ingatlan-nyilvántartás adatait megtekintő, és a nyilvános adatok ismeretében szerződést kötő félnek azzal kellene számolnia, hogy olyan kötelezettségekért is helyt kell állnia, amelyet az ingatlan tulajdoni lapján nem szerepeltek.

11. **A Keszthelyi Járásbíróság, mint I. fokú bíróság 2018.04.25. napján 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítéletével elutasította felperes keresetét.** A bíróság álláspontja szerint a kereset az alábbiak szerint megalapozatlan: megállapítható, hogy az I.r. alperes a 2003. évi XCII. tv. idézett 150. § (2) bekezdése alapján jogszerűen terjesztette ki a foglalást követően végrehajthatóvá vált tartozásokra, költségekre is. Ezzel nem sérült a Vht. idézett 138. § (6) bekezdése, és megállapítható, hogy a bírósági végrehajtás alkalmazására a Vht. idézett 4. § (1) bekezdése alapján került sor. A bírósági végrehajtás során a I.r. alperest a Vht. idézett 4. § (2) bekezdése alapján a közigazgatási végrehajtásra irányadó szabályok szerinti jogok is megilletik, így kétség kívül helytálló volt a 2003. évi XCII. tv. idézett 150. § (2) bekezdésének az alkalmazása.
12. **A HÉV-TEK System Kft. a Keszthelyi Járásbíróság 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítélete ellen fellebbezést terjesztett elő.** Kérte, hogy a bíróság az I. fokú bíróság ítéletét változtassa meg és a kereseti kérelemnek adjon helyt. Az I. fokú bíróság az ítéleti tényállás megállapításánál figyelmen kívül hagyta, hogy a Keszthelyi Járás Földhivatal 43.530/2017.11.14. számú határozatával jegyezte be a felperes tulajdonjogát a hévízi 902/23. hrsz. alatt felvett ingatlanra, továbbá ezzel a határozattal került bejegyzésre a Hév-Tek System Kft. tulajdonként bejegyzett ingatlanra a Nemzeti Adó- és Vámhivatal végrehajtási jogát 2.281.410.-Ft és járuléka erejéig. A határozat a NAV részére kézbesítésre került. A földhivatal határozatát az I. rendű alperes 2017. 11. 24. napján vette át. Ebből megállapítható, hogy az I. rendű alperes tudott arról, hogy az ingatlan a felperes tulajdonába került és arról is értesítést kapott, hogy a felperes tulajdonába kerülő ingatlanra 2.281.410.-Ft és járuléka erejéig került bejegyzésre a jelzálogjog.
2. A jogi érvelés szerint az I. fokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ítélet meghozatalánál az Inytv. 5. § (1) bekezdésének rendelkezését, amely alapján az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

3. A felperes nem tudott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogon túlmenően a [REDACTED] további tartozásai is vannak. Ezekért a tartozásokért a [REDACTED] nek kell felelnie. Kiemeltük, hogy az adásvételi szerződés aláírására 2017. november 13-án került sor. Az alperes ellenkérelme alapján már a felperesi tulajdonszerzést követő időszakra is további követelésekre terjesztette ki az I. rendű alperes a [REDACTED] szembeni követeléseit. A felperes, mint dologi kötelezett ezekért a követelésekért nem köteles helyt állni. Ezeket az igényeket az I. rendű alperes a [REDACTED] szemben érvényesítheti.
4. A [REDACTED] tulajdonát képezte a [REDACTED] amelyre 2017.02.16.-án az alperes 2.281.410.-Ft adótartozás és járulékai végrehajtási jogot jegyzett be. A végrehajtási eljárás megindítását követően, 2017. november 13. napján megkötött adásvételi szerződéssel a HÉV-TEK System Kft. megszerezte az érintett ingatlant.
5. A legfelsőbb bíróság BH 2015. évi 9. szám alatt közzétett döntésében rámutatott arra, hogy a lefoglalt ingatlan tulajdonjogát a vevő a Vht. 138.§ (6) bekezdése alapján megszerezheti. A végrehajtási joggal terheltlen történő szerzés jogilag azzal a következménnyel jár, hogy a vevő dologi jogi adóssá válik. Alperes álláspontjával ellentétben a dologi jogi adós nem köteles helytállni a teljes tartozásért, hanem csak azokért a tartozásokért felel, amelyek az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan tulajdoni lapján, mint terhek szerepeltek.
6. Álláspontunk szerint az I. fokú bíróság ítélete sérti az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv) 5.§ alapján az ingatlan-nyilvántartásnak a Ptk.-ban önállóan is nevesített elvei közül a közhitelesség elvét és a nyilvánosság elvét. A törvény miniszteri indoklásából is következően az 5. § (1) bekezdése határozza meg a közhitelesség lényegét: az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja; ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A (2) bekezdés vélelmet állít fel arra vonatkozóan, hogy a bejegyzett jog fennáll és azt a személyt, és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt a nyilvántartás feltünteti, illetve, hogy az ingatlanra vonatkozóan más jog, mint amit a nyilvántartás feltüntet nem áll fenn. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége - a Ptk. szellemében is - alapvetően azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve. Ide kapcsolódóan alkalmazandó a 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 86.§ (1a) bekezdése, amely a hatósági nyilvántartás közhitelességére vonatkozó szabályokat részletezi. Ennek alapján az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a hatósági nyilvántartásban szereplő adatokban bízva szerez jogot. Az ellenkező bizonyításáig a hatósági nyilvántartásba bejegyzett adatról vélelmezni kell, hogy az fennáll. A gondossági mérce ebben a körben az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot ismeretéhez kapcsolódik. Alperesi hivatkozással ellentétben ekörben kellő gondosságot tanúsított [REDACTED] ügyvéd azzal, hogy a szerződés megkötésekor hatályos ingatlan-nyilvántartás alapján, az abban feltüntetett terhek pontos mértékét a szerződésbe foglalva készítette el az adásvételi szerződést.
7. Az alperes által hivatkozottak szerint a tartozás pontos mértékének változását a 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: régi Art.) jogszabályi felhatalmazása alapján nem szükséges rögzíteni az ingatlan nyilvántartásba. Ez az álláspont téves, mivel ha az a régi Art. rendelkezései alapján nem kellene rögzíteni a terhek pontos mértékét, úgy az ilyen joggyakorlat sértené az ingatlan

nyilvántartás közhitelességének elvét, továbbá a Ptk. 5:168.§-ban foglalt a bizalomvédelmi hatást.

8. A Ptk. 5:172. § (1) bekezdés alapján a jóhiszemű jogszerzésre hivatkozó fél jóhiszeműségének megítélése során a jóhiszeműség fennállását a jogszerzésre alapított kérelmének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés céljából való benyújtása szerinti időpontban kell vizsgálni. Ptk. 5:174. § (1) A jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér, ennek alapján a HÉV-TEK System Kft. a törvény szerinti védelemben kell, hogy részesüljön. Ami azt jelenti, hogy csak a bejegyzett terhekért köteles helytállni.
9. A Vht. 138. § (6) bekezdében foglalt, a legfoglalt ingatlanra vonatkozóan jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő jogát nem sérti, és a nem hiúsítja meg a végrehajtás célját. Álláspontunk szerint a közhiteles nyilvántartásban bízva jóhiszeműen jogot szerző HÉV-TEK SYSTEM Kft. nem sérti a végrehajtást kérő jogát, továbbá nem hiúsítja meg a végrehajtás célját a jogszerzésével, mivel az adós ██████████ ██████████ szemben fennálló adó tartozás behajtására a hatóságnak lehetősége van. A HÉV-TEK SYSTEM Kft. az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, akkori időállapotnak megfelelő teher megfizetését a végrehajtási jogosult részére felajánlotta. Álláspontunk szerint az adóhatóság a foglalást követően végrehajthatóvá vált tartozásokra, költségekre csak a ██████████ ██████████ szemben terjesztette ki a követelésfoglalás hatályát. Az a tény, hogy a követelés foglalás hatályának kiterjesztését az ingatlan nyilvántartásba nem jegyeztette be, azzal a következménnyel jár, hogy ekörben a Ptk. 5. 168.§ (4) bekezdésének rendelkezését kell alkalmazni.
10. Az alperes által hivatkozott Ptk. 5:168. § (3)-ban rögzített bejegyzési elv csak a Zebráno-Holz Kft. vonatkozásában értelmezhető. A HÉV-TEK System Kft.-re a Ptk. 5:168. § (4) bekezdésének rendelkezése vonatkozik, amely szerint a törvényben meghatározott egyes jogok bejegyzésének és jogilag jelentős tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem érvényesítheti. Az (5) bekezdés alapján a törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerző szerzését korlátozzák, azonban a HÉV-TEK System Kft. esetén a jogszerzést kizárólag az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett terhek erejéig került korlátozásra.
11. Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozik, hogy a régi Art. 150. § (2) bekezdés alapján az adóhatóság a kiterjesztés mértékéről az adózót köteles értesíteni és ezáltal a végrehajtási jog külön bejegyzés nélkül érvényesíthető. Ez a rendelkezés nyilvánvalóan a ██████████ ██████████ re vonatkozik, figyelemmel arra, hogy a felperes e jogviszonyban, mint dologi kötelezett, nem minősül adózónak, így vele szemben ezen jogszabályi rendelkezésekre hivatkozással végrehajtási eljárás nem folytatható. A felperessel szemben csak, mint dologi kötelezettel szemben folyhat végrehajtási eljárás.
12. Álláspontunk szerint az alperes kielégítési alapját a HÉV-TEK System Kft. és a ██████████ ██████████ között érvényesen létrejött szerződés nem vonta el. A jóhiszeműen, ellenérték fejében tulajdonjogot szerző HÉV-TEK System Kft.-t az ingatlan-nyilvántartásba bízva kötött szerződést, így jogszerzése védelemben részesül és csak a bejegyzett terhek erejéig köteles tűrni azt, hogy a végrehajtást kérő a követelését részben kielégítse a megvásárolt ingatlanból.
13. Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság a 2019.01.08. napján meghozott 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítéletével az I. fokú ítéletet helybenhagyta.

Az ítélet indokolása szerint a fellebbezés alaptalan. A másodfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta az I. fokú bíróság által a bizonyítékok okszerű mérlegelésével a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 279. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően eljárva megállapított tényállást; az abból levont jogi következtetés lényegével, az I. fokú ítélettel egyetért, ugyanakkor annak jogi indokolását - a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel is - a következőkkel tartja szükségesnek kiegészíteni:

Az I. fokú bíróság által megállapított tényállás - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - teljes körű, hiszen az tartalmazza a hivatkozott bejegyzésről szóló földhivatali határozatnak a végrehajtási jog összegére vonatkozó rendelkezését is, az ügy elbírálása szempontjából pedig annak egyáltalán nem volt jelentősége, hogy az I. r. alperes e határozatot mikor vette át.

A bíróságnak a perben abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az adóhatóság javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog az ingatlan eladását követően az új tulajdonosra mint dologi kötelezettre csak a bejegyzett összeg erejéig terjed-e ki, vagy az időközben esedékessé vált további adótartozások erejéig is. A másodfokú bíróság teljeskörűen osztotta az alperes jogi álláspontját a felperes által kifejtettekkel szemben. A hivatkozott Inytv. 5. § (1) bekezdésében foglalt közhitelesség elvének szabályát a Ptk. 5:170. §-a és 5:171. §-a szintén tartalmazza. A bíróságok álláspontja szerint a bejegyzési elv fő szabálya [Ptk. 5:168. § (1) bekezdése] alól kivételt képező, a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az nem volt vitás, hogy az ingatlant terhelő adótartozás tényéről az ingatlan-nyilvántartásból tudott a felperes, figyelemmel arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepelt az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog, valamint a tulajdoni lap III. része pontosan megjelölte azt az összeget, amelyre a bírósági végrehajtási eljárás irányult. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a jogvita eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a tulajdoni lap III. része milyen összegű terhet tüntet fel, hanem a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésére hivatkozással a régi Art. 150. § (2) bekezdésének rendelkezéseit alkalmazta, és arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy az adóhatóságnak jogában állt kiterjeszteni az újabb esedékessé vált adótartozásokra is; így azok külön, további ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is terhelik a perbeli ingatlant. Mindezekre figyelemmel, a fenti indokolásbeli kiegészítéssel a másodfokú bíróság a döntést tartalmazó I. fokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint eljárva helybenhagyta.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Az alábbiakban beterjesztett alkotmányjogi panasz beterjesztése előtt a rendes jogorvoslati lehetőségeket kimerítette a kérelmező, a HÉV-TEK SYSTEM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A Keszthelyi Járásbíróság, mint I. fokú bíróság 2018.04.25. napján kelt 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítéletével elutasította a HÉV-TEK SYSTEM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. keresetét.

A HÉV-TEK System Kft. az I. fokú bíróság ítélete ellen fellebbezést terjesztett elő. A Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2019.01.08. napján kelt 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítéletével az I. fokú ítéletet helybenhagyta.

Az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúra előtt, figyelemmel arra, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 407. § (2) bekezdés b) pontja alapján nincs helye

felülvizsgálatnak, ha az I. fokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság helybenhagyta a XL. Fejezetben szabályozott végrehajtási perekben.

A felek nem kezdeményeztek perújítást.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2019.01.08 napján kelt 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítéletével az I. fokú ítéletet helybenhagyta. Az elektronikusan kézbesített ítéletet a Nagykanizsa I. számú Ügyvédi Iroda 2019.01.29.-én töltötte le.

A kérelmező az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül 2019. március 29. napján nyújtja be. Így az alkotmányjogi panasz benyújtására szolgáló bírói döntés közlésétől, 2019.01.29. napjától számított 60 napon belül kerül sor.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Az alkotmányjogi panaszt benyújtó HÉV-TEK System Kft., (Cg.: 20-09-066575, adószám: 13386360-2-20) 8380 Hévíz, Vörösmarty u. 12. szám alatti jogi személy jogát, jogos érdekét sérti a kérelemben megjelölt jogerős ítélet. A HÉV-TEK System Kft. az érintett bírósági eljárásban felperes volt, így érintettsége külön bizonyítást nem kíván.

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

A Keszthelyi Járásbíróság, mint I. fokú bíróság 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítélete, valamint a Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítélete *(a továbbiakban a jogerős ítélet)* teljeskörűen osztotta az alperes jogi álláspontját a felperes által kifejtettekkel szemben. A hivatkozott Inytv. 5. § (1) bekezdésében foglalt közhitelesség elvének szabályát a Ptk. 5:170. §-a és 5:171. §-a szintén tartalmazza. A bíróságok álláspontja szerint a bejegyzési elv fő szabálya [Ptk. 5:168. § (1) bekezdése] alól kivételt képező, a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az nem volt vitás, hogy az ingatlan terhelő adótartozás tényéről az ingatlan-nyilvántartásból tudott a felperes, figyelemmel arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepelt az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog, valamint a tulajdoni lap III. része pontosan megjelölte azt az összeget, amelyre a bírósági végrehajtási eljárás irányult. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a jogvita eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a tulajdoni lap III. része milyen összegű terhet tüntet fel, hanem a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésére hivatkozással a régi Art. 150. § (2) bekezdésének rendelkezéseit alkalmazta, és arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy az adóhatóságnak jogában állt kiterjeszteni az újabb esedékessé vált adótartozásokra is; így azok külön, további ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is terhelik a perbeli ingatlant.

A jogerős ítélet sérti a közhitelesség lényeges tartalmát, vagyis az sérti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét abban a körben, hogy a közhitelesség az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében deklarált tulajdonhoz való jognak (valamint az Alaptörvény VI. cikk (2) bekezdésében biztosított otthon nyugalmához való jognak) a garanciális biztosítéka. Ez a garanciális biztosíték, mint a tulajdonhoz és az otthon nyugalmához való jog biztosítéka elvesztette lényeges tartalmát azzal, hogy a bíróság a

közhiteles nyilvántartásban foglaltak ellenére elfogadta a régi Art. 150. § (2) bekezdésben foglaltakat, amivel az adóhatóság kiterjesztette az újabb esedékes tartozásokra is a közhiteles nyilvántartásban a szerződéskötéskor jóval kisebb összegként szereplő tételt. Álláspontunk szerint a közhitelesség lényeges tartalma éppen azt jelenti, hogy az adóhatóság, mint az ügy ura jogalakító szerepével élve *(lásd: részletes indokolás)* folyamatosan frissíti az esedékessé vált tartozásokat, és amennyiben tulajdonváltás történik az új tulajdonos a tulajdonszerzés időpontjában a közhiteles nyilvántartásba már bejegyzett terhekért felel, mint dologi kötelezett. Nem cáfoljuk, hogy a régi Art. 150.§ (2) bekezdése értelmében az adóhatóságnak jogában áll kiterjeszteni a tartozást, azonban álláspontunk szerint éppen azáltal válik az új tulajdonos dologi kötelezetté, hogy a kiterjesztésről kizárólag az adózót értesíti az adóhatóság, így a kiterjesztés kizárólag személyes adósra vonatkozik, nem a dologi kötelezetre. Azzal, hogy az új tulajdonost nem értesítik, sérül a tulajdonhoz és az otthon nyugalmához való joga, mivel az új tulajdonos körültekintően járt el az adásvételi szerződés megkötésekor, ezáltal jóhiszemű harmadik személynek is minősül, aki okkal bízhatott abban, hogy tulajdonában már háborítják.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakat, miszerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, 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. Álláspontunk szerint az Inytv. 5.§ paragrafus, valamint a Ptk. 5:165.§- 5:187. §-ban foglaltak céljával, valamint az Alaptörvénnyel ellentétes a jogerős ítélet. A jogszabályok preambulumát, illetve a jogszabályok megalkotására vagy módosítására irányuló javaslatok indokolását nem vették figyelembe, az értelmezésekor a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt sem tartották szem előtt.

Álláspontunk szerint a fent részletezett jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében foglalt jogot van ahhoz, hogy az ügyeket a hatóságok tisztességes módon intézzék.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésbe foglalt jogállamiság követelményét. A 3152/2013. (VII. 24.) AB határozat kimondja, hogy a jogállamiságból következő jogbiztonságba beletartozik a forgalombiztonság is, amelyet az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége hivatott biztosítani. Minél szélesebb körben engedjük meg a közhitelesség áttörését, annál kevésbé tudja betölteni funkcióját a nyilvántartás, és a forgalom biztonsága annál nagyobb sérelmet szenved. Az 51/2009. (IV. 28.) AB határozat kimondja, hogy a forgalombiztonság, melyet az ingatlanok mint (rendeltetésüknél, valamint értéküknél fogva) különleges vagyontárgyak tekintetében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége hivatott biztosítani, azt jelenti, hogy amennyire lehetséges, a tényleges jogi viszonyok feleljenek meg a nyilvántartásban foglalt helyzetnek. Minél szélesebb körben engedi meg a jogszabály a közhitelesség áttörését, annál kevésbé tudja betölteni funkcióját a nyilvántartás, s a forgalom biztonsága annál nagyobb sérelmet szenved. A forgalom biztonságával szemben azonban megfelelő védelemben kell részesíteni a sérelmet szenvedő felet is. A tulajdonjog magánjogi korlátjainak vizsgálatánál is figyelembe kell venni a jogállamiság elvét. A jogállamiság elvének lényeges eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság - amellett, hogy az egyes jogszabályok egyértelműségét követeli meg - azt is jelenti, hogy a jogintézmények működése egyértelmű és kiszámítható legyen. (ABH 1992, 59, 65-66.). A 26/1992. (IV. 30.) AB határozat kimondja, hogy a jogbiztonság megköveteli, hogy a jogszabály szövege értelmes és világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat

hordozzon. A normavilágosság sérelme miatt alkotmányellenesség akkor állapítható meg, ha a szabályozás a jogalkalmazó számára értelmezhetetlen, vagy eltérő értelmezésre ad módot és ennek következtében a norma hatását tekintve kiszámíthatatlan, előre nem látható helyzetet teremt a címzettek számára, továbbá szubjektív, önkényes jogalkalmazást teremt.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését (a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való jogot) is, mivel e rendelkezésekből levezethető az indokolt bírói döntéshez való jog, figyelemmel arra, hogy a bíróság az indítványozó által előadott jogi érveket figyelmen kívül hagyva - azokkal lényegében nem is foglalkozva - hozta meg a döntését.

Álláspontunk szerint az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség fennáll, továbbá a közhitelesség és a köré ívelődő problémák az ítélettel kapcsolatban alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdések.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van a tulajdonhoz.

Alaptörvény VI. cikk (2) bekezdése alapján az állam jogi védelemben részesíti az otthon nyugalalmát.

Alaptörvény 28. cikk alapján a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, 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.

Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés alapján Magyarország független, demokratikus jogállam.

Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés szerint 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. A (7) bekezdés alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

A jogerős ítélet teljeskörűen osztotta az alperes jogi álláspontját a felperes által kifejtettekkel szemben. A hivatkozott Inyvtv. 5. § (1) bekezdésében foglalt közhitelesség elvének szabályát a Ptk. 5:170. §-a és 5:171. §-a szintén tartalmazza. A bíróságok álláspontja szerint a bejegyzési elv fő szabálya [Ptk. 5:168. § (1) bekezdése] alól kivételt képező, a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az nem volt vitás, hogy az ingatlan terhelő adótartozás tényéről az ingatlan-nyilvántartásból tudott a felperes, figyelemmel arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepelt az alperes javára bejegyzett végrehajtási jog, valamint a tulajdoni lap III. része

pontosan megjelölte azt az összeget, amelyre a bírósági végrehajtási eljárás irányult. A bíróság úgy ítélte meg, hogy a jogvita eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a tulajdoni lap III. része milyen összegű terhet tüntet fel, hanem a Ptk. 5:168. § (3) bekezdésére hivatkozással a régi Art. 150. § (2) bekezdésének rendelkezéseit alkalmazta, és arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy az adóhatóságnak jogában állt kiterjeszteni az újabb esedékessé vált adótartozásokra is; így azok külön, további ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is terhelik a perbeli ingatlant.

A HÉV-TEK System Kft. az ingatlan tulajdonjogát 2017. november 13.-án megszerezte, amit másnap, a Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatala 43.530/2017.11.14-én kelt határozattal bejegyeztet, amivel a védelmi hatály, valamint az Alaptörvény XIII. cikkének oltalma alatt azonnal beállt. A 3051/2016. (III. 22.) AB határozat alapján az alapvető jogi értelemben vett tulajdonjog a már megszerzett tulajdont védi. A bíróság a jogerős ítéletben nem vette figyelembe a tulajdonhoz való alapjog, illetve az otthon nyugalmához való jog oltalmát.

A jogerős ítélet sérti a közhitelesség lényeges tartalmát, vagyis az sérti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét abban a körben, hogy a közhitelesség az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében deklarált tulajdonhoz való jognak (valamint az Alaptörvény VI. cikk (2) bekezdésében biztosított otthon nyugalmához való jognak) a garanciális biztosítéka. Ez a garanciális biztosíték, mint a tulajdonhoz és az otthon nyugalmához való jog biztosítéka elvesztette lényeges tartalmát azzal, hogy a bíróság a közhiteles nyilvántartásban foglaltak ellenére elfogadta a régi Art. 150. § (2) bekezdésben foglaltakat, amivel az adóhatóság kiterjesztette az újabb esedékes tartozásokra is a közhiteles nyilvántartásban a szerződéskötéskor jóval kisebb összegként szereplő tételt. Álláspontunk szerint a közhitelesség lényeges tartalma éppen azt jelenti, hogy az adóhatóság, mint az ügy ura jogalakító szerepével élve folyamatosan frissíti az esedékessé vált tartozásokat, és amennyiben tulajdonváltás történik az új tulajdonos a tulajdonszerzés időpontjában a közhiteles nyilvántartásba már bejegyzett terhekért felel, mint dologi kötelezett. Nem cáfoljuk, hogy a régi Art. 150.§ (2) bekezdése értelmében az adóhatóságnak jogában áll kiterjeszteni a tartozást, azonban álláspontunk szerint éppen azáltal válik az új tulajdonos dologi kötelezetté, hogy a kiterjesztésről kizárólag az adózót értesíti az adóhatóság, így a kiterjesztés kizárólag személyes adósról vonatkozik, nem a dologi kötelezetre. Azzal, hogy az új tulajdonost nem értesítik, sérül a tulajdonhoz és az otthon nyugalmához való joga, mivel az új tulajdonos körültekintően járt el az adásvételi szerződés megkötésekor, ezáltal jóhiszemű harmadik személynek is minősül, aki okkal bízhatott abban, hogy tulajdonában már háborítják.

A Polgári jog I-IV. - új Ptk. - Kommentár (2018. szeptember 1.) alapján a közhitelesség jelenti azt is, hogy egymással konkuráló, vitás helyzetekben a jog - a bejegyzés tényénél fogva - előnyt ad a nyilvántartásban szereplő jognak, erősebbnek ismeri el azt.

A tulajdonhoz való alapjogból levezethető a közhitelesség bizalomvédelmi hatása. Kurucz Mihály az ingatlan-nyilvántartás magánjogi közbizalmi rendszerének közigazgatási jogi átalakítása veszélyeiről (KK, 2013/6., 16-38. o.) szóló tanulmányában foglalkozik a közhitelességgel. Közjogi oldalról közelítve az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő állami garanciavállalás az ingatlanra vonatkozó tulajdoni- jóhiszemű és ellenérték fejében szerző jogosult védelme, és ezáltal az ingatlanforgalom biztonsága mellett, az ingatlanokkal kapcsolatos hatósági feladatok ellátásának megalapozottságát is szolgálja. A közhitelesség tartalmát tekintve eljárásjogi joghatás. A hiteles tanúsító erő azonban csak az un. harmadik személyek felé hat, a tartalom tekintetében jogalakító jogkörrel vagy hatalommal bíró személyek felé (intern jogviszony) nem hat egyáltalán: a változást ők generálták, annak nem teljes

regisztrálása nem jogosítja őket. Az adóhatóság, mint végrehajtást kérő hatóság a változást generáló, ezáltal teljes jogalakító jogkörrel rendelkezett. Semmi nem akadályozta abban, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyeztesse azokat a változásokat, amelyek a végrehajtási jog bejegyzését követően keletkeztek. A bejegyzett jogok és a forgalombiztonság érdeke azt indokolja, hogy a jogszerző - kisebb kivételektől eltekintve - mentesüljön a megelőző jogosult láncolat, fenn álló metafizikai jelenségek, továbbá a másik joglátszat birtokviszonyok jogi megalapozottságának a vizsgálata alól. A gondossági mérce ebben a körben az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot ismeretéhez kapcsolódik.

A 3076/2017. (IV. 28.) AB határozatában az Alkotmánybíróság felfogása szerint a tulajdon alkotmányjogi oltalma az értékgarancia és a közérdekű korlátozás ismérvei mentén elsősorban az állam közhatalmi beavatkozásaival szemben nyújt védelmet. Az adóhatóság eljárása állami közhatalmi beavatkozásnak minősül, ezáltal a tulajdonszerző fokozottabb alkotmányjogi védelmet élvez.

A HÉV-TEK System Kft. a Ptk. 5:174. §-ra figyelemmel jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző félnek minősül. Ehhez kapcsolódóan a 80/2006. (XII. 20.) AB határozat a bírói gyakorlat szerint a vizsgált jogszabályban szereplő, "az ingatlan-nyilvántartásban bízva" kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. A kellő körültekintés körében az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismeréséhez elengedhetetlenül szükséges a tulajdoni lapnak, az ingatlan-nyilvántartási térképnek, szükség esetén (különösen, ha a tulajdoni lapon széljegy szerepel) az okirattárnak, továbbá (ha valamelyik bejegyzés aggályos) a törölt bejegyzések jegyzékének megtekintése is. A HÉV-TEK System Kft. a szerződés megkötésekor körültekintően járt el, a jogi képviselő a szerződés megkötésének napján a TAKARNET rendszerből lekérte az ingatlan hiteles tulajdoni lap kivonatát, és ennek alapján a szerződésben rögzítette, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat milyen terhek terhelik.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény az igaz és teljes valóságot tükrözi. Ez azt jelenti, hogy a jog vagy a tény fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Ez a rendelkezés egyszerű vélelmet (praesumptio iuris) fogalmaz meg, nem zárja ki az ellenbizonyítást. Erre szolgál az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése [5:182. §]. Az ingatlan-nyilvántartás lényegi követelménye a közhitelesség; az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés lehetősége szemben áll ezzel az elvvel. Emiatt az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzőt a törvény - az ingatlan megszerzését követően - már korlátozott védelemben részesíti: elismeri ugyan megszerzett tulajdonjogát, de ha az ingatlant egy harmadik személy - a korábbi tulajdonostól - jóhiszeműen megvásárolja, és jogát be is jegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba, ez utóbbi elsőbbségét ismeri el a törvény. A jogszabály helyes értelmezése alapján a megdönthető vélelem kizárólag arra irányulhat, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkező tulajdonjogszerzést bizonyítani lehessen, ez azonban nem jelentheti azt, hogy olyan terhek fennállását is lehet később bizonyítani, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek pontosan feltüntetésre.

Szladits a következőképpen foglalta össze a közhitelesség lényegét: "Az anyagi nyilvánosság vagy közhitelesség elve ehhez képest arra irányul, hogy szabály szerint mindenki bízhat abban, hogy egyfelől azok a jogok, amelyeket a telekkönyv feltüntet, csakugyan megilletik a jogosult bejegyzettet és hogy másfelől más terhek, mint amelyek a telekkönyvbe be vannak jegyezve, nem terhelik az ingatlant. A telekkönyv ennél fogva közhiteles nyilvánkönyv." (Szladits: Magyar telekkönyvi anyagi jog 176-177. o.)

Sárffy Andor is a publicitás elve keretében tárgyalja a közhitelesség fogalmát. Az ő megközelítésében "a nyilvánosság (publicitas) kétféle: alaki és anyagi. Az alaki nyilvánosság azt jelenti, hogy a telekkönyv

tartalmáról mindenki tudomást szerezhet." Ezzel szemben "az anyagi nyilvánosság vagy közhitelesség elve azt jelenti, hogy mindenki bízhatik abban, hogy az a jogállapot, amelyet a telekkönyv feltüntet, megfelel a valódi jogállapotnak. Vagyis abban, hogy a telekkönyvben feltüntetett jogok valóban fennállanak és jogosultjuk valóban az, akit a telekkönyv feltüntet, és hogy a telekkönyvben fel nem tüntetett dologi jogok az ingatlanon nem állanak fenn. Ennélfogva, ha a telekkönyvben feltüntetett jogok a valóságban nem állanak is fenn, aki azok felől a telekkönyvben feltüntetett jogosulttal jóhiszemben szerződött, az úgy szerez jogot, mintha a telekkönyvi állapot volna a valódi jogi állapot és jogát nem fogja más jog vagy más korlátozás terhelni, mint ami a telekkönyvből kitűnik." (Dr. Sárffy Andor: Telekkönyvi Rendtartás; a szerző kiadása, Budapest, 1941. 27.o)

Kolosváry Bálint a Szladits Károly által szerkesztett Magyar Magánjog Dologi jogi kötetében a telekkönyvet mint közhitelű nyilvánkönyvet jellemzi, amely azért közhitelű, "mert közhitelesség vezetik és a benne foglalt bejegyzések a publica fides oltalma alatt állanak. Ami bejegyezve nincs: jogilag nem létező; ami bejegyezve van: az helyesnek, jogosnak, jogilag létezőnek tekintendő. Aki a telekkönyvben bízva jóhiszeműen szerez: bizalmában nem csalódhatik és szerzése a törvény védelmében részesül." (Kolosváry Bálint: Tulajdonjog; in: Szladits Károly (főszerkesztő): Magyar magánjog. V. kötet, Dologi jog, Budapest, 1942. 259-260. o.)

Az 1995-ben megjelent Ptk. Kommentárban a közhitelesség elve az ingatlan-nyilvántartással szembeni követelményként fogalmazódik meg. A közhitelesség ennek alapján azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak "a valóságos állapotnak megfelelően kell tartalmaznia az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket." (Petrik Ferenc, in: Gellért György: A Polgári Törvénykönyv magyarázata; Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1995. 300. o. A Kommentár későbbi, átdolgozott kiadásában ez a rész változatlan maradt.)

Kurucz Mihály az ingatlan-nyilvántartási jog az új törvény után (Ügyvédek Lapja 2000/2) tanulmánya "A közhitelesség igazából egy vélelemrendszert jelent, amelynek elemei az alábbiak:

- teljesség, vagyis mindazt a jogot és tényt tartalmazza, amely bejegyezhető,
- helyesség, vagyis megfelel a bejegyzési kérelemnek, illetőleg a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának, továbbá a valóságos jogállapotnak,
- jogszerűség (legalitas), vagyis a bejegyzett jog, tény jogszerűen került az ingatlan-nyilvántartásba és más jog, tény nem kerülhetett az ingatlan-nyilvántartásba,
- ismert (cognitio), mindenki által ismert, vagyis senki sem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett jogok, tények, ingatlanok fennállásáról, illetőleg a jogosultak személyéről nem tudott,
- bizonyítási eszköz, a bizonyítási terhet és kötelezettséget teljesítő,
- közbizalmi erő (publica fides), vagy 'dologiasító' hatály,
- jóhiszemű szerző védelme."

Vékás Lajos az előző véleményekhez némileg hasonlóan úgy ítéli meg, hogy az Inyvtv. gyengítette az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét, hiszen az 5. § (2) bekezdés általánosságban lehetővé tette az ingatlan-nyilvántartással szemben az ellenkező bizonyítását. Vékás Lajos azonban úgy véli, "a közhitelesség ennél többet kell, hogy jelentsen; nevezetesen azt, hogy - törvényben meghatározott

kivételektől eltekintve - az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja az oda bejegyzett jogok, illetve az ott feljegyzett tények fennállását (Vékás Lajos: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért; Magyar Jog 2001/3. 130. o.)

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó tételes szabályoknak a közhitelesség elméleti fogalmára, a közhitelesség funkciójára alapozott kritikája még részletesebben jelenik meg Jójárt László egy újabb tanulmányában. Ebben a szerző kifejti, hogy "a telekkönyv tehát a jogszerzők bizalmából meríti a maga hitelét. A hitelességre vonatkozó meggyőződés kialakulásában azonban nyilvánvaló szerepet játszik az, hogy a telekkönyv tartalmát mennyiben lehet valódinak, helyesnek tekinteni. Ebben az elvont értelemben a hitelesség a tartalmi valódisághoz viszonyított értékítéletet jelent." (Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége; Magyar Jog 2001/9. 513. o.)

Kisfaludi András mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás? (GJ, 2003/7-8., 3-15. o.) című tanulmánya szerint az elmélet akkor jár el helyesen, ha visszatér a közhitelesség alapelvyszerű, az esetleges tételesjogi korlátozásokat figyelmen kívül hagyó, s csak a közhitelesség funkciójával összeegyeztethető megszorításokat akceptáló felfogásához. Ezzel meg lehetne teremteni az elméleti egységet, világos, tiszta fogalmakat lehetne alkotni, és ráadásul számon kérhető mércét is lehetne állítani a törvényalkotók számára. Ha ugyanis nincs kiforrott elméleti tartalma a közhitelességnek, akkor a jogalkotó tetszése szerint nyilváníthat közhitelesnek akármilyen nyilvántartást vagy okiratot, és ahelyett, hogy a jogszabályok lennének tekintettel a közhitelesség elméletileg szilárd tartalmára, az elmélet igyekszik majd a legújabb jogalkotói ötleteket is a közhitelesség fogalmába beleépíteni. Az Alkotmánybíróság a 8/1998. (III. 20.) AB határozatában, amelynek indokolásában kifejtette: "A közhitelesség meghatározóan harmadik személyekkel szemben érvényesülő elv és tágabb értelemben annyit jelent, hogy ha valamely jogot, tényt vagy körülményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, harmadik személy nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Szűkebb értelemben pedig az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének szempontja abban fejeződik ki, hogy az ingatlan-nyilvántartást a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző személy javára - az ellenkező bizonyításáig - valóinak kell elfogadni." Természetesen a nyilvántartások közhitelessége csak azoknak a javára kell, hogy szolgáljon, akiknek racionális piaci magatartás mellett nincs lehetőségük arra, hogy a bejegyzett adatok valódiságáról meggyőződjenek, és akik nem tudtak és nem is tudhattak a nyilvántartástól esetleg eltérő valós jogi helyzetről. Azok javára érvényesülhet tehát a közhitelesség elve, akik egy már bejegyzett jogra vagy tényre alapozzák saját jogukat (a hibás bejegyzésből közvetlenül jogot szerző védelmének nem lenne indoka, hiszen a bejegyzés célja nem a jogszerző informálása, hanem a kívülálló tájékoztatása), és akik a jogszerzés körében jóhiszeműek voltak, vagyis nem tudtak, és az elvárható gondosság mellett sem tudhattak arról, hogy a nyilvántartásban szereplő adat nem felel meg a valóságnak. A HÉV-TEK System Kft. az adótitoknak minősülő adatokról információt nem tudott szerezni, így a szerződés megkötésekor tényként kellett elfogadni azokat az adatokat, amelyeket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek. Az elvárható gondosság körébe az tartozik, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt megtekintse az ingatlan-nyilvántartás adatait és ennek fényében kösse meg a szerződést.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésbe foglalt jogállamiság követelményét is. A 3152/2013. (VII. 24.) AB határozat kimondja, hogy a jogállamiságból következő jogbiztonságba beletartozik a forgalombiztonság is, amelyet az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége hivatott biztosítani. Minél szélesebb körben engedjük meg a közhitelesség áttörését, annál kevésbé tudja betölteni funkcióját a nyilvántartás, és a forgalom biztonsága annál nagyobb sérelmet szenved. Az

51/2009. (IV. 28.) AB határozat kimondja, hogy a forgalombiztonság, melyet az ingatlanok mint (rendeltetésüknél, valamint értékükénél fogva) különleges vagyontárgyak tekintetében az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége hivatott biztosítani, azt jelenti, hogy amennyire lehetséges, a tényleges jogi viszonyok feleljenek meg a nyilvántartásban foglalt helyzetnek. Minél szélesebb körben engedi meg a jogszabály a közhitelesség áttörését, annál kevésbé tudja betölteni funkcióját a nyilvántartás, s a forgalom biztonsága annál nagyobb sérelmet szenved. A forgalom biztonságával szemben azonban megfelelő védelemben kell részesíteni a sérelmet szenvedő felet is. A tulajdonjog magánjogi korlátjainak vizsgálatánál is figyelembe kell venni a jogállamiság elvét. A jogállamiság elvének lényeges eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság - amellett, hogy az egyes jogszabályok egyértelműségét követeli meg - azt is jelenti, hogy a jogintézmények működése egyértelmű és kiszámítható legyen. (ABH 1992, 59, 65-66.). A 26/1992. (IV. 30.) AB határozat kimondja, hogy a jogbiztonság megköveteli, hogy a jogszabály szövege értelmes és világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzon. A normavilágosság sérelme miatt alkotmányellenesség akkor állapítható meg, ha a szabályozás a jogalkalmazó számára értelmezhetetlen, vagy eltérő értelmezésre ad módot és ennek következtében a norma hatását tekintve kiszámíthatatlan, előre nem látható helyzetet teremt a címzettek számára, továbbá szubjektív, önkényes jogalkalmazást teremt. A NAV, mint végrehajtást kérő hatóság, valamint a Zalaegerszegi Törvényszék jogértelmezése önkényes jogértelmezésnek minősül, figyelemmel arra, hogy figyelmen kívül hagyták a Ptk. 5:170. §-ba foglalt közhitelességre vonatkozó alapelvét, és a régi Art. 150. § (2) bekezdésre hivatkozással előre nem látható helyzetet teremtettek, így súlyosan sérül a jogbiztonság, a jogállamiság elve. A HÉV-TEK System Kft., mint dologi kötelezett az ilyen jogértelmezéssel személyes kötelezetté vált.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakat, miszerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok **szövegét elsősorban azok céljával** és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, 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. Álláspontunk szerint az Inyvtv. 5. §, valamint a Ptk. 5:165. §-5:187. §-ban foglaltak céljával, valamint az Alaptörvény fent hivatkozott rendelkezéseivel ellentétes a jogerős ítélet. A jogszabályok preambulumát, illetve a jogszabályok megalkotására vagy módosítására irányuló javaslatok indokolását nem vették figyelembe, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról szóló T/13052. számú törvényjavaslat indokolását sem vették figyelembe, ami kimondja, hogy az új Ptk. 5:170. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége - a Ptk. szellemében is - alapvetően azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket az ingatlannyilvántartás feltüntet, megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, **és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve.**

Az értelmezésekor a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt sem tartották szem előtt: a nyilvánosság számára hozzáférhető nyilvántartások funkciója az, hogy a forgalom biztonságát szolgálják, a piaci szereplőket megbízható információkkal lássák el, és ezzel csökkentse a piaci tranzakciók társadalmi költségét, kockázatát. Ezt a funkciót csak akkor tudja egy nyilvántartás betölteni, ha azt ígérheti a nyilvántartás adatait felhasználóknak, hogy ezek az adatok valóságos adatként kezelhetők, és nem fenyeget az a veszély, hogy utóbb kiderül, a nyilvántartott jog nem is létezett, vagy nem a bejegyzett tartalommal létezett. A közhitelességnek tehát ez lenne a funkciója, és

ennek megfelelő szabályokkal kell megteremteni azoknak a nyilvántartásoknak a közhitelességét, amelyek ilyen információs funkciókat látnak el. Erre a funkcióra helyezte a hangsúlyt az Alkotmánybíróság a 8/1998. (III. 20.) AB határozatában is.

A Polgári jog I-IV. - új Ptk. - Kommentár a gyakorlat számára, (2018. szeptember 1.) alapján, ami ugyancsak a jogalkalmazó segítségére szolgál meghatározta a közhitelesség elvének három elemét, amiből kettőt emelnék ki:

1. az ingatlan-nyilvántartás valósága jelenti az igaz és teljes valóságot:
 - amit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, az valóban fennáll,
 - ami az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve, vagy abból törlésre került, az nem létezik (az ingatlan-nyilvántartás tehát hiteles);
3. a nyilvántartásnak a valóságos állapotnak megfelelően kell tartalmaznia az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket; e követelmény teljesítése nélkül a nyilvántartás nem tud megfelelni a közhitelesség elvének.

A közhitelesség jelenti azt is, hogy egymással konkuráló, vitás helyzetekben a jog - a bejegyzés tényénél fogva - előnyt ad a nyilvántartásban szereplő jognak, erősebbnek ismeri el azt. A közhitelesség elve az ingatlan-nyilvántartás valóságát állítja, a nyilvántartást és a benne szereplő adatokat hitelesíti. Néhány jogirodalmi forrás ehhez az elvhez a bizalom elvét társítja, amely azt jelenti, hogy ha valaki a nyilvántartás tartalmában bízva ahhoz igazítja magatartását (köt szerződést, tesz jognyilatkozatot), úgy bizodalma elnyeri jutalmát: szerződését (jognyilatkozatát) akkor is érvényesnek fogadják el, ha egyébként attól a jogi hatás megtagadható lenne.

Álláspontunk szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében foglalt jogot van ahhoz, hogy az ügyeket a hatóságok tisztességes módon intézzék. Az adóhatóság, mint végrehajtást kérő hatóság álláspontunk szerint nem járt el tisztességes módon, figyelmen kívül hagyta azt, hogy a HÉV-TEK System Kft. a Zebrano-Holz Kft. tartozásáért csak, mint dologi kötelezett köteles helyt állni, és figyelmen kívül hagyta azt is, hogy helytállásának mértéke annak az összegnek az erejéig áll fenn, amit az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen tanúsított a szerződés megkötésének időpontjában.

A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését (a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való jogot) is, mivel e rendelkezésekből levezethető az indokolt bírói döntéshez való jog, a bíróság azonban az indítványozó által előadott jogi érveket figyelmen kívül hagyva – különösen az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére hivatkozással lényegében nem is foglalkozva - hozta meg a döntését.

A bíróság nem vette figyelembe továbbá a hivatkozott Ptk. 5:174. § (1) bekezdését sem, ami alapján a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül. A jogalkalmazó számára a kommentár (A Polgári jog I-IV. - új Ptk. - Kommentár (2018. szeptember 1.) értelmezése is segítséget nyújt: az ingatlan-nyilvántartás tartalmát javára akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valósággal nem egyezik meg. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben nem érvényesítheti jogát az, aki már megszerezte a jogot, de elmulasztotta bejegyeztetni [5:175. §]; egyes - az ingatlan-nyilvántartásba

feljegyezhető - tények feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult azokat nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben. Más tények feljegyzésének elmaradása pedig az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti. Ez utóbbiak az ún. informatív tények.

Mindezekre figyelemmel kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a fent hivatkozott alaptörvényben biztosított jogséremlmekre hivatkozva állapítsa meg a Keszthelyi Járásbíróság, mint I. fokú bíróság 6.Gp.20.180/2018/10. számú ítéletének, valamint a Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 3.Gf.40.050/2018/6. számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

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

Az indítványozó kezdeményezte a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

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

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

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

Kelt: 2019. március 29.

A jogi képviselő:

telefonszáma:

faxszáma:

e-mail címe:

cégkapu név:

cégkapu címe:

