

**ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG**Ügyszám: **IV/ 0 2 4 4 6 - 0 / 2022**Erkezett: **2022 NOV 07.**Példány: **1** Kezelőiroda:Melléklet: **9 db****TISZTELT ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG!**

Alulírott Nemzeti Egészségmegőrző és Rákellenes Központ Alapítvány (██████████),

██████████ képviseli: Lohn Ügyvédi Iroda, 1██████████

██████████ az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 2. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján eljárva, a továbbiakban: „NEREK”, „NEREK Alapítvány”, „Alapítvány” vagy mi) panaszos kívül jegyzett és M/1 illetve alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk útján ezennel az alábbi

**alkotmányjogi panaszt**

terjesztjük a t. Alkotmánybíróság elé a Kúria Pfv.V.20.542/2022/8. számú ítéletével („**Ítélet**”) (M/2) szemben, és Magyarország Alaptörvénye („**Alaptörvény**”) 24. cikke (2) bekezdésének d) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény („**Abtv.**”) 27. §-ának (1) bekezdése és 53. §-ának (2) bekezdése alapján kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 43. §-ának (1) bekezdése szerint

- a) az Ítélet alaptörvény-ellenességét megállapítani,
- b) az Ítéletet és az Ítélettel felülvizsgált M/3 sorszám alatt csatolt a Fővárosi Ítélet tábla 16.Gf.40.374/2021/9-I. számú másodfokú ítéletét („**Másodfokú Ítélet**”) megsemmisíteni, és
- c) az Abtv. 61. §-ának (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján a Másodfokú Ítélet végrehajtásának a t. Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig felfüggesztésére az Ítélet táblát felhívni

szíveskedjék.

Az Ítélet sérti a tulajdonhoz, a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való, Alaptörvényben is biztosított jogainkat, amely alaptörvény-sérelemek mindegyike külön-külön, önállóan is megalapozza az Ítélet Alaptörvénybe ütközősége megállapítását. Az Alaptörvényben biztosított, nevezett jogaink együttes megsértése azonban különösen is, szükségszerűen az Ítélet megsemmisítését kell, hogy maga után vonja.

Panaszunkat megalapozó részletes tényelődásunkat és jogi érvelésünket az alábbiakban adjuk elő.

**1 ELJÁRÁSI NYILATKOZATOK****1.1 Az Alkotmánybíróság hatásköre**

A panasz elbírálására a t. Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikke (2) bekezdésének d) pontja és az Abtv. 27. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezik hatáskörrel.

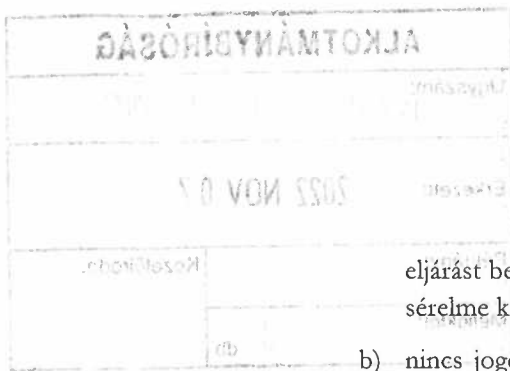
**1.2 A panasz határidőben beadottnak minősül**

A panasz az Abtv. 30. §-ának (1) bekezdése értelmében határidőben beadottnak minősül, mivel az Ítéletet kevesebb, mint hatvan nappal ezelőtt, 2022. augusztus 8. napján vettük kézhez.

**1.3 A panasz benyújtásának feltételei teljesülnek**

Az Abtv. 27. §-ának (1) bekezdése és az Alaptörvény 24. cikke (2) bekezdésének d) pontja alapján az Alkotmánybíróság eljárása akkor is kezdeményezhető, ha

- a) az alaptörvény-ellenes bírói döntés (ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági



eljárást befejező egyéb döntés) folytán a panaszos Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és

- b) nincs jogorvoslati lehetőség az indítványozó számára biztosítva, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

A jelen panasz 2. pontjában található indokolásban részletesen kifejtjük a jelen alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló tényállást és konkrétan, tételesen megjelöljük azon alapjogainkat, amelyeket az Ítélet sért.

Tekintettel arra, hogy az Ítélet a Kúria által hozott harmadfokú határozat, megállapítható, hogy a jogsérelem orvoslására szolgáló valamennyi jogorvoslati lehetőségünket kimerítettük, további jogorvoslati lehetőség nem áll rendelkezésünkre.

#### 1.4 A panasztételi jogosultság

A panasz benyújtásának további feltétele, hogy az alaptörvény-ellenes Ítélet a panaszosnak, azaz nekünk közvetlenül okozzon jogsérelmet, azaz fennálljon az egyedi ügyben az érintettségünk.

A t. Alkotmánybíróság a személyes érintettséggel kapcsolatos gyakorlatát a következőképpen foglalta össze. Az Alkotmánybíróságnak különös figyelmet kell fordítania a kivételesség feltételének megállapíthatóságára, mert ez a panaszfajta nem válhat *popularis actio*-vá (a közvetlen érintettséget mellőző, jogalkalmazás eredményeként bekövetkező jogsérelem nélküli eredményes indítvánnyá). Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti alkotmányjogi panasz jogintézményének egyaránt elsődleges célja [...] az egyéni, szubjektív jogvédelem: a ténylegesen jogsérelmet okozó alaptörvény-ellenes jogszabály, illetve alaptörvény-ellenes bírói döntés által okozott jogsérelem orvosolása. [...] a panasz befogadhatóságának feltétele az érintettség, nevezetesen az, hogy a panaszos által alaptörvény-ellenesnek ítélt bírói döntés a panaszos személyét, konkrét jogviszonyát közvetlenül és ténylegesen, aktuálisan érintő rendelkezést állapít meg, s ennek következtében a panaszos alapjogai sérülnek. (33/2012. (VII. 17.) AB határozat, Indokolás [61]-[62], [66]) (3367/2012. (XII. 15.) AB végzés, Indokolás [13], [15]).

A t. Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint tehát az érintettségnek személyesnek, közvetlennek és aktuálisnak kell lennie (3110/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [27], 3120/2015. (VII. 2.) AB végzés, Indokolás [55]).

Az Alaptörvény hatálybalépését követően a t. Alkotmánybíróság hatáskör-gyakorlásába szervesen beépült a közvetlen panaszok elbírálása, az Abtv.-ben biztosított jogkövetkezmények alkalmazása. Tartalmilag ez azt jelenti, hogy a hagyományos – az Abtv. 26. §-ának (1) bekezdése alá tartozó – alkotmányjogi panaszok elbírálásával egyezően a közvetlen panaszokat is egyedi normakontrollként kezeli a testület. Az Abtv. 26. §-ának (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasz az absztrakt utólagos normakontrollt felváltó speciális eljárás-fajta, mely személyes érintettséget feltételez.

A Kúria előtt Pfv.V.20.542/2022. számon folyamatban volt felülvizsgálati eljárásban I. r. alperesként vettünk részt, az Ítélet ránk vonatkozóan rendelkezést tartalmaz és közvetlenül érinti az egyes jogainkat.

Az Ítélet tehát számunkra közvetlenül jogsérelmet okoz, ebből kifolyólag a személyes érintettség fennáll, így a panasz előterjeszhetőségének ezen – az Abtv. 27. §-ának (2) bekezdésében foglalt - feltétele is teljesül.

## 1.5 Nyilatkozat személyes adatok nyilvánosságra hozataláról

Figyelemmel az Abtv. 52. §-ának (5) bekezdésére, kijelentjük, hogy jelen alkotmányjogi panasz indítványunkban szereplő adatainknak a t. Alkotmánybíróság által történő kezeléséhez, illetőleg azoknak a t. Alkotmánybíróság honlapján történő nyilvánosságra hozatalához hozzájárulunk.

## 2 INDOKOLÁS

### 2.1 Tényállás

#### 2.1.1 A jogvita összefoglalása

Alapítványunk adásvétel jogcímen tulajdonosa volt a [REDACTED] hrsz alatti ingatlanoknak („Ingatlanok”): a tulajdonjogot a Magyar Államtól – azaz a felperestől –, az Ingatlanokat kezelő Kincstári Vagyonkezelő Szervezettel („KVSZ”) 1992. november 25. napján megkötött és 1995. május 15. napján módosított ingatlan adásvételi szerződés („Adásvételi Szerződés”) alapján szereztük meg a következőképpen: egyfelől térítésmentesen, a szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról szóló 1032/1991. (VII. 9.) Kormányhatározat („Kormányhatározat”) alapján a szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építményeket a Kormányhatározat mellékletének 13. pontja szerint, közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedélyének megszerzése esetén rákmegelőző és szűrő egység, orvosi lézerközpont és daganatbeteg rehabilitációs egység („Egészségügyi Központ”) létesítése céljára történő térítésmentes átadását vállalta a Magyar Állam, másfelől pedig, a szovjet pénzeszközökből létesített építmények, és azon területek (telekingatlan), amelyen az építmények állnak, 12 500 000,-Ft vételár fejében kerültek megvásárlásra. A vételárat a Magyar Állam ajánlata alapján fogadtuk el, és az általa szerkesztett adásvételi szerződést írtuk alá.

Az Ingatlanokat a [REDACTED] mint a megelőző peres eljárásban II. r. alperes javára bejegyzett 289 000 000,- Ft keretbiztosítéki jelzálogjog, míg a [REDACTED] Város Önkormányzata, mint a megelőző peres eljárásban III. r. alperes javára bejegyzett elővásárlási jog terheli.

Az Adásvételi Szerződés 6. pontjában az eladó a teljes vételár átutalását követően feltétlen beleegyezését adta ahhoz, hogy az Ingatlanok tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Adásvételi Szerződés alapján az Ingatlanok birtokba adására 1993. február 8. napján került sor. A magyar építésű ingatlanok ingyenes átadása, ezek birtokbaadása 1991. augusztus 9. napján már megtörtént és az ingatlan az Alapítvány birtokába került, ekkortól folyamatosan birtokon belül volt.

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat („ÁNTSZ”) [REDACTED] Városi Intézete az 1991. május 20. napján meghozott 103/1991. számú határozatával elvi hozzájárulását adta a szennyező [REDACTED] olt szovjet laktanya egészségügyi intézményi célra történő hasznosításához, a telepítéséhez feltételül szabta a regionális szennyvíztisztító telep nyitott műtárgyai lefedését, a védőfásítást, az 1 000 méter védőtávolság csökkentéséhez szükséges minisztériumi felmentés beszerzését.

[REDACTED] Város Önkormányzata a 27/93. számú önkormányzati rendelettel az Alapítvány kezdeményezésére a perbeli ingatlanok hasznosítási besorolását megváltoztatta, a jövőbeni funkciót egészségügyi központra minősítette.

Tekintettel arra, hogy a központ megvalósításához szükséges fedezet biztosítását állami támogatás igénybevétele nélkül, akként terveztük, hogy a beruházáshoz szakmai befektetőket keresünk az ingatlanra, 1993. június 11. napján megbízási szerződést kötöttünk a II. r. alperes ██████████-del 95 050 400,- Ft + Áfa megbízási díj ellenében a saját és a potenciális befektetők beruházási igényei szerint a fejlesztés előkészítésére, a beruházás szervezésre, tanulmányterv készítésre, tervezésre, lebonyolításra („**Tervezési Szerződés**”).

A ██████████ Földhivatal tulajdonjogunkat 1993. szeptember 9. napján bejegyezte, a bejegyző végzést azonban a III. r. alperes ██████████ Város Önkormányzata megtámadta arra hivatkozással, hogy a ██████████ hrsz. számú Ingatlanok nem álltak a szovjet csapatok használatában, hanem a III. r. alperes tulajdonát képezik, az egyéb Ingatlanok vonatkozásában pedig elővásárlási joga áll fenn. Ennek alapján a ██████████ Földhivatal tulajdonjogunkat törölte, és az eredeti állapot visszaállítása jogcímen a tulajdonjogot a Magyar Állam javára visszajegyezte, a kezelői jogot pedig bejegyezte a KVSZ javára.

A központ létrehozását egy amerikai befektetővel, az ██████████-vel („██████”) 1993. június 16. napján megkötött szindikátusi szerződés alapján terveztük megvalósítani, melynek értelmében az ██████████-val létrehoztunk volna egy korlátolt felelősségű társaságot ██████████ cégnév alatt, 12 500 000,- Ft induló tőzsrőkével, amelyből 12 000 000,- Ft összeget az ██████████ 500 000,- Ft összeget pedig mi szolgáltatunk volna. Megállapodtunk abban is, hogy a perbeli ingatlan egy részét apportként, tőzsrőke emelés formájában az ██████████ rendelkezésére bocsátanánk, másik részét pedig ugyancsak az ██████████-nak eladnánk („**Projekt**”). A szindikátusi szerződést azonban sajnálatos módon 1995. november 8. napján kelt megállapodásunkkal kénytelenek voltunk megszüntetni, a Magyar Állam javára visszajegyzett tulajdonjog, a KVSZ javára visszajegyzett kezelői jog miatt ugyanis az amerikai befektető bizalma megingott és végleg felhagyott befektetési szándékával.

Az Adásvételi Szerződés 1992. november 25. napi - helytelen helyrajzi számot tartalmazó - 1995. május 15. napján kelt módosítása („**Módosítás**”) értelmében az Adásvételi Szerződésben rögzítésre került, hogy a Kormányhatározat alapján (az eladó) a vevő tulajdonába adta az 1991. július 9. napján a szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építményeket térítésmentesen, annak mellékletében meghatározott célra. A felek megállapították, hogy az eredeti Adásvételi Szerződés 1.1. pontjában szereplő ██████████ hrsz. számú ingatlanok tulajdonosa a III. rendű alperes. A Módosításban a vételárat akként pontosítottuk, hogy a földterület vételára 300 000,-Ft, az építmények vételára 9 760 000,- Ft, míg az ÁFA 2 440 000,- Ft, azaz összesen 12 500 000,- Ft. A 2. pont 2.1. ponttal akként egészült ki, hogy eszerint az eladó felhívja figyelmünket az illetékes hatósági, szakhatósági előírások, szabványok figyelembevételére, valamint az előírások szerinti védőtávolságra. A ██████████ Földhivatal pedig tulajdonjogunkat 1995. július 20. napján bejegyezte.

A Tervezési Szerződés II. r. alperes általi teljesítését az Építéstudományi Egyesület Szakértő Irodája az 1996. november 28. napján kelt szakvéleményében a 95 050 400,- Ft + ÁFA (bruttó 114 060 048,- Ft) összegben igazolta le.

1996. december 2. napján kelt levelünkben tájékoztattuk a KVSZ jogutódját, a Kincstári Vagyoni Igazgatóságot („**KVI**”), hogy a Projekt megvalósíthatatlanná vált, és hogy abban az irányban vagyunk kénytelenek gondolkodni, hogy - a cél feladása nélkül - más helyen és más nagyságrendben valósítsuk meg az Egészségügyi Központot, a sz█████████ ingatlanok hasznosításából befolyó összegekkel. E kezdeményezést követően megindult a párbeszéd köztünk és a KVI között a

kialakult helyzet orvoslására. A KVI tájékoztatása alapján a 81/1992. (V.14.) Kormányrendelet („**Kormányrendelet**”) alapján a térítésmentesen átadott ingatlanok vonatkozásában az igénytől eltérő célú felhasználás esetén az ingyenesség az eltérő használat első napjával megszűnik – végül azonban a megoldási javaslatok egyikének a végrehajtására sem került sor.

1998. június 16. napján megállapodást írtunk alá a [REDACTED] Kft.-vel ([REDACTED] Kft.) mint befektetőkkel a perbeli ingatlan területének közös hasznosítására. Eszerint az ingatlan tulajdonjoga a vállalkozók, illetve az érdekkörükbe tartozó befektetőcsoport tulajdonába kerül 350 000 000,- Ft + ÁFA értékben akként, hogy az ingatlanon található egyetlen használható épületen belül első ütemben megvalósítjuk a rákszűrő centrumot, és ez az egyetlen épület tulajdonunkban is marad.

Így meg is kezdtük az Egészségügyi Központ realizálását. A beruházásra az 1999 májusi tervek alapján építési engedély került kiadásra.

A III. r. alperes 1999. szeptember 27. napján a Fővárosi Bíróságon a jogelőd KVI mint I. r. és az Alapítványunk mint II. r. alperessel szemben a perbeli adásvételi szerződés semmisségének, valamint vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt keresetet terjesztett elő. A per a Fővárosi Ítéltábla 2004. március 25. napján kelt 4.Pf.20.314/2014/5. számú, a Fővárosi Bíróság 2003. december 16. napján kelt 12.G.40.697/2002/24. számú keresetet elutasító, semmisségre vonatkozó kereseti kérelmet alaptalannak találó ítéletét helybenhagyó ítéletével zárult. Így az **Ingatlanok tekintetében megkötött Adásvételi Szerződés érvényes létrejötté már ezen eljárás során jogerősen megállapításra került.**

A 2000. évben az [REDACTED] Kft. előbb vállalkozási díj megfizetése, majd keresetmódosítás folytán utóbb tulajdonjog megállapítása iránti pert indított ellenünk. A peres eljárás a Legfelsőbb Bíróság 2010. szeptember 22-én meghozott ítéletével, pernyertességünkkel zárult. Ezután az [REDACTED] Kft.-vel megkötött ráépítési, közös hasznosítási és adósságrendezési szerződéstől 2005. december 8. napján elálltunk, majd a vállalkozó, [REDACTED] Kft.-vel szemben az ingatlan kiürítése iránt pert indítottunk, amely szintén pernyertességünkkel fejeződött be.

Az ÁNTSZ [REDACTED] Városi Intézete a 2004. augusztus 9-i 730-4/2004. számú határozatában szakhatósági véleményként a 300 méteres védőtávolság engedélyezését támogathatónak találta a lefedés és próbauzemi mérések ismeretében. Szakhatósági állásfoglalás az üzemeltető nyilatkozata ismeretében adható, amennyiben garantálja a tisztított szennyvíz minőségére előírt határértékek betartását.

Az ÁNTSZ Pest Megyei Intézete a 2005. február 10-én kelt észrevételében közölte, hogy a 300 m-re változott védőtávolságnak a zárt szennyvíz kezelési technológia már nem feltétele, a szennyvíztisztító és a NERÉK Centrum tervezési határ távolsága 512 m. A 300 m védőtávolsághoz tartozó szennyvíz és iszap kezelési technológia kiépítése okafogyott.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2006. február 3. napján kelt határozatával a korábbi szakhatósági állásfoglalását visszavonva, meghatározott feltételekkel hozzájárult a [REDACTED] e, volt [REDACTED] úti laktanya tisztí lakóépületének NERÉK rákellenes centrummá való átalakításához. A feltételek a majdani kivitelezési munkálatok végzésére vonatkoztak.

[REDACTED] Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya 2006. február 20-án kelt és 2007. december 5-én jogerős határozatával építési engedélyt adott a volt laktanya területén található tisztí lakóépületnek centrum

épületté történő átalakítására és bővítésére. Az építési engedély feltételei a kármentesítés elvégzése, valamint a kórház higiénés dokumentációjának átdolgozása.

A [REDACTED] mint zálogjogosult és az Alapítványunk mint zálogkötelezett között 2012. július 7. napján egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogot alapító szerződés („**Jelzálogszerződés**”) jött létre. A Jelzálogszerződésben rögzítettük, hogy közöttünk 1993. június 11. napján szerződés jött létre egészségügyi központ megvalósításához szükséges előkészítő munkálatok elvégzésére, a Tervezési Szerződés. Ezen szerződés alapján a megbízás ellenében fizetendő díj 95 050 400,- Ft+ ÁFA, azaz 114 060 048,- Ft összegben került meghatározásra. A [REDACTED] részteljesítését az 1996. december 3. napján kelt teljesítésigazolással elfogadtuk, azonban a [REDACTED]-et illető díj megfizetését megkezdeni nem tudtuk. Rögzítettük továbbá, hogy a [REDACTED] a jövőben elvégzendő munkája ellenértékéért további 10 500 000,- + ÁFA azaz 13 335 000,- forint megbízási díjra tarthat igényt a Tervezési Szerződés későbbi kiegészítése alapján. A kuratóriumunk a 2002-ben, majd 2008-ban hozott határozataival jóváhagyta azt, hogy a zálogjogosult [REDACTED] javára az Alapítvány tulajdonában álló ingatlanokra jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Mindezek alapján a Tervezési Szerződés alapján létrejött jogviszonyból keletkező követelésekre legfeljebb 289 000 000,- Ft összeg erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottunk a [REDACTED] Közzeti Földhivatal által a S [REDACTED] [REDACTED] helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozóan.

A Pest Megyei Kormányhivatal 2019. június 17-én kelt PE/048/00073-23/2019. számú határozatával akként rendelkezett, hogy a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. („**NIF Zrt.**”) mint kérelmező közlekedési infrastruktúra fejlesztése mint közérdekű célból történő kisajátítási kérelmének helyt ad, és a S [REDACTED] [REDACTED] hrsz. alatt felvett, 15 ha 7 785 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett szociális intézet megnevezéssel nyilvántartott, az Alapítvány 1/1 arányú tulajdonában lévő ingatlan 3 454 m<sup>2</sup> nagyságú területét a megnevezett változási vázrajz alapján a Magyar Állam javára kisajátítja. A kisajátítással egyidejűleg a fenti ingatlan telekalakításáról is rendelkezett. Az ugyanazon nap kelt PE/048/00073-24/2019. számú határozatával a [REDACTED] hrsz. alatt felvett, 2 ha 3 406 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 3 079 m<sup>2</sup> nagyságú területe vonatkozásában ugyanígy rendelkezett. A határozatok ellen a felülvizsgálati kérelmünk folytán eljáró Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a közigazgatási határozatokat megsemmisítette, a megismételt eljárások jelenleg is folyamatban vannak.

A Magyar Állam a 2012. október 10. napján előterjesztett, majd módosított keresetében a közöttünk létrejött, módosított adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában mint az állami vagyon terhére a fenti ingatlanokat ingyenesen juttató ajándékozó a juttatáskori cél megghiúsulására tekintettel a *Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény* („**rPtk.**”) 582. §-ának (3) bekezdése és a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonunkban lévő ingatlanok tulajdonába visszajegyzését, továbbá jóérkölsbe ütközésre hivatkozással, a rPtk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján a Jelzálogszerződés semmisségének megállapítását kérte.

#### 2.1.2 Az első elsőfokú ítélet

A Fővárosi Törvényszék a 32.G.41.744/2012/36. számú ítéletével a keresetet elutasította, mert az ajándékozási szerződés létrejöttét nem találta megállapíthatónak, a keretbiztosítéki jelzálogszerződés vonatkozásában pedig a felperes kereshetőségi jogának hiányát állapította meg.

#### 2.1.3 Az első másodfokú ítélet

A Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.163/2014/5. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

#### 2.1.4 A Kúria előzményi ítélete

A Kúria a 2015. május 12-én kelt Pfv.VI.20.340/2015/10. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre kiterjedő hatállyal hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte. Végzésében rögzítette, hogy ha ingyenes is a perbeli jogügylet, valójában a kereseti kérelem ellenében nem ajándékozásnak, hanem külön jogszabályok által szabályozott speciális jogviszonynak minősül. Ugyanakkor a *polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény* („rPp.”) 3. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a keresetnek annak tartalma szerint kell elbírálni, a jogcímhez kötöttség nem érvényesül. A juttatás nem közjogi aktuson, hanem az annak alapján megkötött, ingyenes és visszerthes elemeket is tartalmazó szerződésen alapul, amelynek létrejötte, érvényessége és hatályossága a perben vizsgálható. Az 1995. évi szerződésmódosítás során tételesen meghatároztuk a Kúria szerint, hogy melyek azok az ingatlanok, épületek, amelyek a 1032/1991. (VII. 9.) Kormányhatározat („**Kormányhatározat**”) alapján 1991 augusztusában térítésmentesen kerültek a tulajdonunkba, és melyek voltak az adásvétel tárgyai. A Kormányrendelet 4. §-ának (2) bekezdése kifejezetten utal arra, hogy a közösségi célú hasznosításra térítésmentesen átadott ingatlan csak az igényelt célra használható fel. Az adásvételi szerződés útján megszerzett ingatlanrészek vételára is töredéke volt az ingatlan akkori forgalmi értékének, figyelemmel arra, hogy az ingatlan átadás a közösségi cél megvalósítása érdekében történt, nem pedig piaci értékesítésére került sor. Annak ellenére, hogy a szerződésnek voltak adásvételi elemei is, a közösségi célhoz kötöttség a teljes ingatlanegyüttes vonatkozásában fennáll, így nem állítható, hogy az adásvétellel szerzett tulajdonunkkal minden tekintetben ugyanúgy szabadon rendelkezünk, mintha azt a piaci forgalomban, korlátozások nélkül szereztük volna meg. A perben addig rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg egyértelműen, hogy maga a szerződés, amelyre a tulajdonjogunkat alapítjuk, illetve annak módosítása érvényesen létrejött-e. Abban az esetben, ha a szerződést mi kötöttük, és a nevünkben eljáró személy a képviselőtünkre feljogosítottak minősült, és ezáltal a szerződés létrejötte nem vitatható, akkor is figyelembe kell venni, hogy a Kormányhatározat mellékletének 13. pontja az ingatlanegyüttest az átadás jogcímétől függetlenül felfüggesztő feltétellel bocsátotta a rendelkezésünkre. Kifejezetten szerepel a 13. pontban, hogy a közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedélye esetén kerülnek átadásra az ingatlanok.

A Kúria szerint a Magyar Állam alappal hivatkozott arra, hogy már 1996 decemberében maga az Alapítvány jelentette be a KVSZ-nek, hogy az alapítványi célt, amely egyben a juttatás célja is volt, nem tudja az adott helyszínen megvalósítani. A cél meghiúsulásának felismerését követően az ingatlanokat az [REDACTED] Kft.-vel kötött szerződés útján hasznosítottuk, jelenleg pedig többek között paintball játék céljára bérbe adjuk.

A Kúria értelmezése szerint: „Miután a felfüggesztő feltétel nem következett be, és az annak bekövetkezése már nem is várható, megállapítható, hogy a felperesi jogelőd, és az alapítvány között létrejött adásvételi szerződés úgy szűnt meg, hogy az hatályba sem lépett [rPtk. 228. § (1)].

Ha a szerződés alapján történt teljesítés, akkor az eredeti állapot helyreállításának van helye. Utalt arra a Kúria, hogy a rPtk. alkalmazása során kialakult joggyakorlat értelmében a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Az Alapítvány és a [REDACTED] között létrejött Jelzálogszerződést illetően a felperes keresetösségségi joga a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10/a. pontjában foglaltakra figyelemmel fennállt a Kúria szerint. Az adásvételi szerződés létrejötte esetére figyelembe veendő körülményként

jegyezte meg, hogy az ingatlanok tényleges megszerzéséhez a Kormányhatározat szerint elsőként a felfüggesztő feltétel teljesíthetőségét kellett volna ellenőriznünk, vagyis a szükséges hatósági engedélyek beszerezhetőségéről kellett volna tájékozódnunk.

Az új eljárásban a Kúria tisztázandóként írta elő, hogy a KVSZ kivel kötötte az adásvételi szerződést, annak vizsgálatát, hogy a juttatás céljának végleges meghíusulásával kapcsolatos felperesi állítás helytálló-e.

#### 2.1.5 A megismételt elsőfokú eljárásban hozott ítélet

Az elsőfokú bíróság a 2018. július 16-án kelt 5.G.41.857/2015/145. számú részkozbenső és részítéletével megállapította, hogy a KVSZ és az Alapítvány között 1992. november 25. napján létrejött és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés úgy szűnt meg, hogy hatályba sem lépett.

Megállapította továbbá, hogy a Jelzálogszerződés és bejegyzési engedély semmis.

#### 2.1.6 A megismételt másodfokú eljárásban hozott ítélet

A Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.321/2019/14-I. számú végzésével az elsőfokú bíróság részkozbenső és részítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

#### 2.1.7 Az újra megismételt eljárásban hozott elsőfokú ítélet

Az elsőfokú bíróság a 2021. október 7-én kelt 5.G.41.857/2015/246-I. számú ítéletével megállapította, hogy a [REDAKTOR] helyrajzi szám, valamint [REDAKTOR] helyrajzi szám alatt nyilvántartott, [REDAKTOR] kivett szociális intézet megnevezésű ingatlanok tárgyában 1992. november 25. napján létrejött és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés úgy szűnt meg, hogy hatályba sem lépett.

A szerződés megszűnésének jogkövetkezményeként kötelezett bennünket, hogy az ingatlant az azon található felépítményekkel együtt 15 napon belül adjuk a felperes birtokába, a felperes Magyar Állam pedig 15 napon belül fizessen meg „az alperesnek” 12 500 000,- Ft összeget. Kötelezte a II. és III. r. alperest a kereset teljesítésének tűrésére.

Az elsőfokú bíróság a szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló, elsődleges kereseti kérelmet az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetként értékelte, és azt az alapításunk tárgyában csatolt iratok, valamint [REDAKTOR] tanúkénti meghallgatása alapján megalapozatlannak találta.

A másodlagos keresetet vizsgálva rögzítette, hogy a Kúria Pfv.VI.20.340/2015/10. számú végzése értelmében az 1992. november 25-én megkötött, majd módosított adásvételi szerződés a létesítési engedélyek megléte mint felfüggesztő feltétellel kötött. Mivel az Alapítvány a vételár fizetési kötelezettségének eleget tett, így a teljesítés lehetetlen volt, illetve lehetetlenülése csak a felfüggesztő feltétel vonatkozásában volt szerinte vizsgálható. A juttatási cél későbbi meghíusulását vizsgálva azt rögzítette, hogy a Kúria végzésében írtak akként értelmezendők, hogy az Alapítvány 1996. december 2-i nyilatkozatából nem következik az adásvételi szerződés juttatás céljának lehetetlenné válása miatti megszűnése. A Kúria iránymutatása szerint az alapítványi cél, illetve a juttatás céljának végleges meghíusulásával kapcsolatosan tisztázandó a szennyvíztisztító telep védőtávolságon belüli elhelyezkedése.



Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az Alapítvány 1996. december 2-i leveléből, valamint az azt követő, az 1997. február 19-én folytatott megbeszélésen elhangzottakból nem következik, hogy a felek az adásvételi szerződést a cél megghiúsulására tekintettel megszüntették volna. Utalt a felperes jogelődjének, a KVI-nek a III. r. alperes által az adásvételi szerződés érvénytelensége iránt indított, a Fővárosi Bíróság előtt 12.G.75.544/1999/28. számú ítélete elleni fellebbezési ellenkérelmében írtakra, amelyben a KVI a perbeli adásvételi szerződés érvényessége mellett érvelt, kiemelve, hogy a NEREK nem jelezte felé, hogy végleg lemond a Kormányhatározatban foglaltak teljesítéséről, annak megvalósítása iránt megtette a szükséges lépéseket.

Megállapította azt is a Fővárosi Törvényszék, hogy a terület átadásakor a szennyvíztisztítótól lévő védőtávolság 1000 m volt, így 1996 decemberében, a levelünk keltezésének időpontjában a beépítés nem lehetett volna megvalósítható. Ez esetben a műszaki akadályok későbbi elhárulásának nincs jelentősége. Az ezt követő időszakban, a hatósági előírások változásával a 40 %-os beépíthetőségre és a 300 méteres védőtávolságra tekintettel a felfüggesztő feltétel végleges megghiúsulását az elsőfokú bíróság nem látta megállapíthatónak.

A Törvényszék szerint, figyelemmel arra, hogy a NEREK Alapítványt 1991-ben 50 000,- forint vagyoni hozzájárulással hozták létre és más bevételi forrása nem volt, az Alapítvány a juttatási cél megvalósításához szükséges anyagi fedezettel a szerződéskötéskor nem rendelkezett. Ez azonban nem tette a felfüggesztő feltétel teljesülését lehetetlenné, vagy a szerződést érvénytelenné, mert a juttatási cél megvalósítására a szerződés határidőt nem tartalmazott, és az Alapítvány nem volt attól elzárva, hogy befektetői tőkebevonással a cél megvalósításához, a felfüggesztő feltétel teljesítéséhez szükséges pénzeszközöket előteremtse.

A juttatási cél jövőbeni teljesítésének lehetőségét vizsgálva megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az Alapítvány jelenleg sem rendelkezik az ahhoz szükséges anyagi fedezettel.

A Kúria végzéséből következően a közösségi célhoz kötöttség a teljes ingatlanegyüttes vonatkozásában állt fenn a Fővárosi Törvényszék szerint, az Alapítvány az adásvétellel szerzett tulajdonával nem rendelkezhet ugyanúgy szabadon, mintha azt piaci forgalomban, korlátozások nélkül szerezte volna meg. Ezért az Alapítvány az adásvételi szerződés és a Kormányhatározat téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlant belátása szerint hasznosíthatja, amely hasznosítás keretében az ingatlant értékesítheti, apportálhatja, megterhelheti. Mindez a juttatás céljával, illetve a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésével nem állhat összhangban. Az Alapítvány az ingatlannak valamely részét sem értékesíthette, mert annak a Kormányhatározat szerinti jogosultja a rákellenes központ, amelynek létrehozását az Alapítvány az alapító okiratában célul tűzte ki.

A két esetben megkísérelt beruházás megghiúsulásából nyilvánvalónak látta az elsőfokú bíróság, hogy a beruházás elvégzéséhez nincsenek és nem is voltak meg az anyagi lehetőségeink, adósságunk áll fenn a [REDACTED] felé.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az Alapítványnak ésszerű időn belül kellett volna megvalósítani a juttatási célt, a perindításig eltelt húsz év elteltével a megvalósítás tőlünk már nem várható. A beruházás megghiúsulásában döntő jelentősége van annak, hogy a projekt megvalósítására vonatkozó elképzeléseink nem feleltek meg a Kormányhatározat szerinti szándéknak. A projekt megghiúsulása nem róható a felperes terhére, a felperes jogszavatossága nem terjedt ki arra, hogy harmadik fél alaptalan követelésétől bennünket megóv. A III. r. alperes követelése és az annak érvényesítése iránt indult per nem a felperesnek felróható, míg az [REDACTED] t.-vel szemben folyamatban volt per kifejezetten az Alapítvány érdekkörében merült fel.

Ezek alapján megállapíthatónak találta azt a Törvényszék, hogy a juttatási cél megvalósulása jövőben nem várható, mert annak teljesítése gazdaságilag lehetetlenült. Ugyancsak megállapíthatónak találta a szerződés hatályba lépés nélküli megszűnését a létesítési engedély beszerzésének elmaradására mint felfüggesztő feltétel nem teljesülésére tekintettel.

Azt vizsgálva, hogy mi tekinthető a Kormányhatározat melléklete 13. pontjában meghatározott létesítési engedélyének, megállapította, hogy a Kormányhatározat meghozatala időpontjában már meglévő ÁNTSZ engedély nem tekinthető ilyennek. A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményéből következően létesítési engedélyen építési engedélyt kell érteni, amely nem azonos az elvi hatósági engedéllyel. Utalt az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló 12/1986. (XII. 30.) ÉVM rendelet fogalomhasználatára is. Szakértői vélemény alapján rögzítette, hogy a teljes ingatlanra vonatkozó létesítési engedéllyel soha nem rendelkezünk, az 1999. májusi építési engedély az [redacted] helyrajzi számú ingatlanból elkülönített területből mintegy 5 450 m<sup>2</sup>-re vonatkozik, amely a teljes ingatlanegyüttes 2,6 %-a. A szakértői vélemény szerint ezen építési engedélyt nem lehet a teljes ingatlanra vonatkozó építési engedélynek tekinteni. Konkrét építési engedélyezési eljárás nem került megindításra, és az nem is várható. Erre tekintettel is megállapíthatónak találta, hogy a szerződés úgy szűnt meg, hogy hatályba sem lépett.

A juttatási cél megvalósításának jogi akadálya is fennállt az elsőfokú bíróság szerint, mivel a perbeli ingatlanok övezeti besorolása megváltozott 2017. szeptember 1. napjától, a [redacted] hrsz.-ú ingatlanok Gksz/0, míg a [redacted] alatti ingatlanok Ev/1 besorolásúak lettek, a [redacted] Építési Szabályzata és Szabályozási Terve („SZÉSZ”) 48. § (11) bekezdése, illetve 65. § (3) bekezdése alapján a beruházást nem kezdhetjük meg. Bár a SZÉSZ szabályzata módosítható, annak feltételei fennálltát nem bizonyítottuk.

Megállapította, hogy a fentiekre tekintettel az adásvételi szerződés hatályba lépés nélkül megszűnt, ezért nincs jelentősége annak, hogy az időközben megindult kisajátítási eljárások a beruházás megvalósítását ellehetetlenítik-e. Rögzítette, hogy a kisajátítás a projekt megvalósíthatóságát nem befolyásolja, a kisajátítással a célzott kerékpárút létrehozása az ingatlanok összesen 214 122 m<sup>2</sup> területéből 6491 m<sup>2</sup>-t érint.

Az elbirtoklási kifogásunk az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását és az eredeti állapot helyreállítását nem akadályozhatta az eljáró bíróság szerint, mert elbirtoklásra kifogás útján hivatkozni nem lehet. Mivel az Alapítvány az ingatlant célhoz kötötten, felfüggesztő feltétellel szerezte meg, e célhoz kötöttség kizárja, hogy az ingatlant sajátjaként birtokolhassa.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként vissza kell szolgáltatnunk az ingatlanokat, a Magyar Államnak pedig vissza kell fizetni a vételárat.

#### 2.1.8 Az újra megismételt másodfokú eljárásban hozott ítélet

A Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.374/2021/9-I. sz. ítéletével az elsőfokú bíróság döntését részben megváltoztatta, mellőzte a módosított adásvételi szerződés hatálybalépés nélküli megszűnésének és az egyetemleges keretbiztosítéki jelzalog alapítási szerződés és bejegyzési engedély semmisségének a megállapítását, az ingatlanok birtokbaadásának és a 12 500 000,- forint megfizetésének határidejét 90 napra meghosszabbította.

Mivel a Kúria a Pfv.VI.20.340/2015/10. számú végzésében megállapította, hogy az adásvételi szerződés felfüggesztő feltételt tartalmazott annyiban, hogy annak részét képezte a

Kormányhatározatnak az a kikötése is, miszerint a létesítési engedélyek megléte esetén van helye az ingatlanok átadásának, ezért ehhez a másodfokú bíróság is tartotta magát. A Kúria kötelező érvényű állásfoglalása értelmében e felfüggesztő feltétel a teljes ingatlanegyüttes vonatkozásában fennállt. A Kúria az 1992. november 25-én megkötött, majd 1995. május 15-én módosított szerződést visszerthes és ingyenes elemeket is tartalmazó polgári jogi szerződésnek minősítette.

Mivel a Kúria megállapította, hogy az ingatlanegyüttest a felperes felfüggesztő feltétellel bocsátotta a rendelkezésünkre, az e vonatkozásban a felek szerződéses akaratára lefolytatott bizonyítás szükségtelen volt a másodfokú bíróság szerint. A felfüggesztő feltétel hiányára való hivatkozásunk a Kúria állásfoglalására tekintettel nem volt az Ítéltábla szerint alapos, ezért az újra megismételt eljárásban a másodfokú bíróság sem fogadta el azon hivatkozásunkat, miszerint a létesítési engedélyek beszerzése „fogalmilag” nem minősülhet a szerződést hatályba léptető, felfüggesztő feltételnek.

A Fővárosi Ítéltábla a szolgáltatás eleve fennálló lehetetlenségét sem a hatályba léptető felfüggesztő feltétel megvalósíthatósága, sem a közösségi cél teljesíthetősége tekintetében nem találta megállapíthatónak.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását azzal pontosította, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos, 1000 méteres védőtávolságra vonatkozó előírás nem képezte tényleges akadályát a létesítési engedélyek beszerzésének, ekként ez a teljesítendő szolgáltatás lehetetlenségét nem eredményezte, figyelemmel arra, hogy a védőtávolság alóli felmentés lehetősége fennállt, az a szennyvíztisztító lefedésének, a szennyvízkezelési technológiának a függvénye volt. A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet értelmében a védőtávolság 300 m-re változott, az ÁNTSZ Pest Megyei Intézete 2005. február 10-i leveléből kitűnően ez akként értelmezendő, hogy a 300 méteres védőtávolságnak a zárt szennyvízkezelési technológia nem feltétele.

A másodfokú bíróság akként látta, a vételár kifizetésére adott határidő halasztásának, valamint az Alapítvány alapításkori vagyona összegének nincs jelentősége.

A felfüggesztő feltétel későbbi bekövetkezte, avagy ennek lehetetlenülése kérdését vizsgálva a Fővárosi Ítéltábla rögzítette, hogy sem a módosított adásvételi szerződés, sem a Kormányhatározat a projekt megvalósítására, vagy a létesítési engedélyek megszerzésére határidőt nem szabott. Ennek ellenére a másodfokú bíróság a rPtk. 4. § (1) bekezdésében írt jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelő eljárásra és az együttműködés kötelezettségére, továbbá az 5. § (1) és (2) bekezdésében írt joggal való visszaélés tilalmára alapítottan jutott a lehetetlenülés álláspontjára.

A Fővárosi Ítéltábla rámutatott, hogy a juttatás célja teljesülésének lehetlenné válása önmagában nem vezet a szerződés hatálytalanságához, csupán a felfüggesztő feltétel bekövetkeztének egyidejű lehetetlenülése által, vagyis azért, mert a juttatás célja megvalósíthatósága hiányában a felfüggesztő feltétel teljesülésére sincs mód. Emellett a közösségi cél meghiúsulásának az Alapítvány érdekkörébe eső, gazdasági okból bekövetkezte nem eredményezi a szerződés megszűnését, mivel az csak a teljesítés egyik félnek sem felróható lehetetlenülésének a következménye. Az elsőfokú bíróság ezért tévedett, amikor a juttatási cél gazdasági okból történt meghiúsulására tekintettel, lehetetlenülés folytán azt találta megállapíthatónak, hogy a szerződés úgy szűnt meg, hogy az hatályba sem lépett.

A fentiekre tekintettel az Ítéltábla szerint az elsőfokú bíróság a felfüggesztő feltétel bekövetkezte lehetetlenülésén túlmenően a közösségi cél megvalósításának az Alapítvány érdekkörében álló

gazdasági okból bekövetkező lehetetlenülését helytállóan vizsgálta ugyan, e vizsgálatnak azonban csak annyiban lehet jelentősége, hogy az Egészségügyi Központ megvalósításának kizártsága egyidejűleg az adásvételi szerződést hatálybaléptető felfüggesztő feltétel bekövetkeztének lehetetlenülését is eredményezi.

A Fővárosi Ítéltábla rámutatott, hogy amennyiben az Alapítvány az ingatlanokat a juttatási céltól eltérően használta vagy hasznosította, annak jogkövetkezménye a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése szerint az ingyenesség megszűnése, tehát önmagában nem eredményezi a juttatási cél meghíúsulását és ezen keresztül a felfüggesztő feltétel bekövetkeztének lehetetlenülését.

A Fővárosi Ítéltábla arra a következtetésre jutott, a juttatási cél nem hiúsult meg, az Alapítvány nem mondott le a szerződésben és a Kormányhatározatban foglaltak teljesítéséről, annak megvalósítása érdekében lépéseket is tett. Az Alapítvány teljesítési szándékára utalt a beruházás megvalósítása érdekében – többek között – az [REDACTED] ft.-vel 1998. június 16-án aláírt megállapodás, majd az ennek alapján 1999. január 18-án kötött ráépítési és hasznosítási szerződés, továbbá az építési engedélyezési eljárás megindítása is.

Ugyanakkor az Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság megállapítását arra vonatkozóan, hogy a létesítési engedélyk beszerzése mint felfüggesztő feltétel lehetetlenülését és ennek folytán a módosított adásvételi szerződés hatálytalanságát okozta.

A másodfokú bíróság kitért arra, hogy a Kormányhatározatban írt „létesítési engedély” fogalma a közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság eljárásában, illetőleg az adott ingatlanon megvalósítandó beruházás esetében nem értelmezhető. A megvalósítani tervezett onkológiai intézet vízi létesítménynek nem minősül, így arra a megjelölt hatóságok létesítési engedély kiadására nem voltak jogosultak. A Fővárosi Ítéltábla fenntartotta azon álláspontját, amely szerint a környezetvédelmi és vízügyi hatóság átalakításhoz való szakhatósági hozzájárulása megfelel a Kormányhatározatban elvárt „létesítési engedély” fogalmának. Az építési engedély nem volt azonos a Kormányhatározat elvárása szerinti létesítési engedéllyel, figyelemmel arra, hogy a Kormányhatározatban megnevezett közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóságok építési hatóságnak nem minősülnek, építési engedély kiadására nyilvánvalóan nem jogosultak. Az építési engedély megszerzése ugyanakkor feltételezi a fenti hatóságok szakhatósági hozzájárulásának meglétét is.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a Kormányhatározat által elvárt létesítési engedélyk nem álltak az Alapítvány rendelkezésére. Az Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában csak a közegészségügyi hatóság, az ÁNTSZ [REDACTED] Városi Intézete 1991. május 20-án kelt, az egészségügyi központ kialakítására szóló szakhatósági hozzájárulása állt az Alapítvány rendelkezésre.

Az Ítéltábla nem tartotta fenn a 16.Gf.40.321/2019/14-I. számú végzésében kifejtett azon álláspontját, miszerint a 2007. december 5-én jogerős építési engedély megfeleltethető a Kormányhatározatban megkívánt létesítési engedélyknek.

Osztotta az elsőfokú bíróság megállapítását, hogy az Alapítvány az egészségügyi központ megvalósításához szükséges hatósági létesítési engedélyk a mai napig nem szerezte meg, és azok beszerzése nem is várható.

A másodfokú bíróság indokolása szerint a Kormányhatározat és az 1992. november 25-i adásvételi szerződés értelmében az Alapítvány az ingatlanok tulajdonjogát az azokon lévő felépítménykkel

együtt az egészségügyi centrum kialakítása céljából kapta meg, ebből azonban nem következett, hogy az ingatlanok teljes területét fel kell használnia a közösségi cél megvalósítása érdekében. Az 1999-es tervekre kiadott, 2007. december 5-én jogerős építési engedély nem a teljes egészségügyi központ megvalósítására, hanem csupán a tiszti épület átalakítására és bővítésére mint az egészségügyi központ megvalósításának első ütemére vonatkozik. A Kormányhatározat mellékletének 13. pontjából egyértelműen látszik, hogy az ingatlanegyüttest az átadás jogcímétől függetlenül azzal a felfüggesztő feltétellel bocsátották az Alapítvány rendelkezésére, hogy a teljes egészségügyi centrumra (rákmegelőző és szűrő egység, orvosi lézerközpont, daganatbeteg rehabilitációs egység) vonatkozó közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatósági létesítési engedély kerül kiadásra. Ennek nem felel meg a nem a teljes egészségügyi központ megvalósítására, hanem annak csupán első ütemére, egyetlen épületre kiadott építési engedély.

A másodfokú bíróság a perindításig eltelt húszéves időszak alapján jutott arra a következtetésre, hogy az Alapítvány a kitűzött feltételt nem teljesítheti (holott annak akadályát a felperesi érdekkörbe tartozó személyek által kezdeményezett és elhúzódó perek képezték).

A Fővárosi Ítéltábla szerint az ingatlant érintő peres eljárások a létesítési engedélyek beszerzésében ténylegesen nem akadályozták az Alapítványt.

Az indokolás szerint a létesítési engedélyek megszerzésének jogi akadályaként minősítette a másodfokú bíróság a helyi építési szabályzat 2017. szeptember 1-jétől hatályos módosult tartalmát, amelynek alapján a terület besorolásának megváltozása folytán a perbeli ingatlanokon épület nem emelhető, így az egészségügyi központra vonatkozó létesítési engedélyek beszerzése ezen időponttól kezdődően kizárt. A besorolás megváltoztatása nem várható – az új besorolással a létesítési engedélyek beszerzése mint felfüggesztő feltétel meghiúsult, a jogi okból történő lehetetlenülés bekövetkezett. A felfüggesztő feltétel bekövetkezett lehetetlenülése végleges, visszafordíthatatlan, mely azzal a jogkövetkezéssel jár, hogy az adásvételi szerződés addigi időleges hatálytalansága véglegessé vált. A lehetetlenülés jogkövetkezése tehát az építésügyi besorolás megváltozásával már bekövetkezett. Minderre tekintettel a felfüggesztő feltétel lehetetlenült, a módosított adásvételi szerződés nem lépett hatályba, és a későbbi hatálybalépés kizárt. Mivel az építési előírások változása a teljesítés egyik félnek sem felróható lehetetlenülését eredményezi, az adásvételi szerződés is megszűnt. A Magyar Állam az ingatlanokat a közösségi cél megvalósítása érdekében adta az Alapítvány tulajdonába, a Kormányhatározatban meghatározott létesítési engedélyek megszerzésének feltételével. Amennyiben a felfüggesztő feltétel lehetetlenülésével nem valósítható meg azon közösségi cél sem, amelyre tekintettel az ingatlanok juttatása történt, ez a körülmény az Alapítvány elbirtoklásának is akadályát képezi.

Az elbirtoklás kapcsán az Ítéltábla megjegyezte, a Kúria Pfv.VI.20.340/2015/10. számú végzésében egyértelműen megállapította a teljes ingatlanegyüttes vonatkozásában fennálló célhoz kötöttséget, továbbá azt, hogy az Alapítvány még az adásvétellel szerzett ingatlanok tekintetében sem rendelkezhet az ingatlanokkal szabadon, akként, mintha azt piaci forgalomban, korlátozásmentesen szerezte volna. A felfüggesztő feltétel kizárta, hogy az Alapítvány az ingatlanokat a tulajdonában lévőként birtokolja. A hatályba léptető felfüggesztő feltételre és a juttatási cél megvalósításának kötelezettségére mint a tulajdonjogának korlátjára tekintettel az Alapítvány az ingatlanokat nem sajátjaként birtokolta, az elbirtoklás meg sem kezdődött; az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján nem szerezte meg. A másodfokú bíróság szerint, mivel az Alapítvány az ingatlanok birtokát az [REDACTED] Kft.-nek a beruházás megvalósítása érdekében kötött szerződés alapján akként adta át, hogy a megállapodás értelmében az ingatlanok

visszaadásának követelésére nem volt jogosult, ezen időponttól kezdődően a birtoklása szakadatlansága sem állapítható meg. A birtokba lépésének 1993. február 8-i időpontjától kezdődően az ingatlanok birtokának átengedéséig tizenöt év nem telt el. Az újbóli birtokba lépése a per megindítását követően, a 2012. november 15-én jogerős határozat alapján történt, így a NERÉK az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás útján semmiképpen sem szerezhette meg.

A perbeli esetben érvényes adásvételi szerződés alapján érvénytelen bejegyzés történt, mivel az adásvételi szerződés nem lépett, és a felfüggesztő feltétel lehetetlenülése, a hatálytalanság véglegessé válása folytán már a jövőben sem léphet hatályba.

A szerződés érvénytelenségének – jelen esetben a szerződés hatálytalanságának – jogkövetkezményeként helye van az Alapítvány tulajdonjoga törlésének és a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének, az ingatlanegyüttes, valamint a vételár visszaszolgáltatásának.

#### 2.1.9 A Kúria ítélete

A Kúria a Pfv.V.20.542/2022/8. sz. ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Kúria álláspontja szerint a szerződéskötés óta eltelt 30 év szintén a létesítés, a közérdekű cél megvalósításának a lehetetlenülését igazolja: a projekt finanszírozását célzó tőke bevonása, beruházási koncepció készítése, az alapján különböző eljárások lefolytatása, majd „a teljesítés zálogaként” az építési engedély megszerzése.

A Kúria fenntartotta a hatályon kívül helyező végzésében már kifejtett azon álláspontját, hogy a teljes ingatlanegyüttest a közösségi célhoz kötötten ruházták át és az átadás az Alapítvány részére – jogcímtől függetlenül – felfüggesztő feltétellel, létesítési engedély esetén történt. A Magyar Köztársaság területén ideiglenesen tartózkodó szovjet csapatok kivonásáról szóló egyezmény végrehajtása alapján a Szentendrén felszabaduló állami tulajdonban levő ingatlanok az Alapítvány részére egy szerződéssel kerültek átadásra, mint egymással funkcionális kapcsolatban levő, fizikailag ugyan osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó, egymással szomszédos, egy gazdasági cél megvalósítását szolgáló ingatlanok, azaz mint dologösszesség.

Az értékesítés ezen módjához mindkét félnek méltányolható jogos érdeke fűződött: az eladónak a megüresedett laktanya ingatlanok együttes és közérdekű cél érdekében történő hasznosításához, a 1991. október 1-én nyilvántartásba vett vevőnek az alapítási cél megvalósításához, az ingatlanoknak a Kormány határozatában nevesített egészségügyi létesítmények létrehozása érdekében történő megszerzéséhez. A visszterhes szerzés jelképes értéken történt, az a Magyar Köztársaság területén ideiglenesen tartózkodó szovjet csapatok kivonásáról szóló, 1990. március 10-én kötött és a 97/1990. (V. 29.) MT rendelettel kihirdetett egyezmény végrehajtását célozta. A dologösszességként átadott ingatlanok jogi sorsukban osztoznak.

A létesítési – rák megelőző és szűrő egység, orvosi lézerközpont és daganatbeteg rehabilitációs egység megvalósítására jogosító – hatósági engedély hiánya „függő jogi helyzetet” eredményezett a szerződés, mint egész tekintetében és a felfüggesztő feltétel, a bizonytalan jövőbeni esemény bekövetkeztének, az engedély megszerzésének a hiányában a szerződés nem is lépett hatályba.

#### 2.2 **Az eljárás bíróságok által figyelmen kívül hagyott tények, jogszabályi tévedések**

Tisztában vagyunk vele, hogy a t. Alkotmánybíróság hatásköre az Abtv. 27. §-a alapján benyújtott alkotmányjogi panaszok elbírálása során a bírói döntésben foglalt jogértelmezés alaptörvényellenességének, alapjogokkal való összhangjának vizsgálatára korlátozódik [3253/2015. (XII.22.)

AB végzés], ugyanakkor a jelen pontban rögzítetteket azért tartjuk fontosnak rögzíteni, mert ezen jogszabálysértések mintegy eszközül szolgáltak az alapjogok sérelméhez és az alapjogok sérelme ezen szabályok be nem tartásával valósult meg, kvázi „eszközcselkményként” szolgáltak.

#### 2.2.1 Res iudicata figyelmen kívül hagyása

Valamennyi eljárás keretében tévesen került figyelmen kívül hagyásra az, hogy a tulajdonjogunkat illetően már jogerős bírósági határozat született. Pergátló kifogásainkat pedig rendre elutasították.

Az ítélt dolog tárgya – amint azt az ítélezési gyakorlatban számtalanszor idézett BH 2002. 235. számú eseti döntés elvi éllel szögezi le – nem más, mint „a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el.”

A Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.314/2004/5. számú jogerős ítélete értelmében ítélt dolog, hogy az 1992. november 25. napján kelt és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés köztünk illetve a KVSZ között jött létre. A felek közötti jogviszonyt a jogerős ítélet egyértelműen és határozottan minősítette: *„Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok, ezen belül a megismételt eljárásban foganatosított bizonyítás eredményének a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy az 1992. november 25. napján kelt és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés az I. r. alperes, illetve jogelődje, valamint a NERЕК Alapítvány II. r. alperes között jött létre. A tanúvallomások alátámasztották azon alperesi előadást, hogy a NERЕК Alapítvány járt el a szerződéskötés folyamatában és az alapítvány volt a szerződő fél.[...] Fentebb kifejtettek hangsúlyozásával az elsőfokú bíróság tényként, megalapozottan állapította meg, hogy az 1992. november 25. napján kelt szerződés és annak 1995. május 15.-i módosításának egyik szerződő fele a NERЕК Alapítvány volt.”*

A perben előterjesztett felperesi kereset arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg a szerződés létre nem jöttét, illetve érvénytelenségét. A szerződés létrejötte és érvényessége kapcsán azonban már jogerős döntés született, mindez tehát ítélt dolgot képezett. Ennélfogva az eljáró bíróságok a per megszüntetésére lettek volna kötelesek.

Ezzel kapcsolatosan utalni kell arra is, hogy az ítélt dolgot képező jogvita újból megnyitása nem pusztán jogszabálysértő, hanem – a BH 2015.1.14. számú eseti döntésében kifejtettek értelmében – mivel „a res iudicata a jogrend alapja”, ezért „annak megsértése a közrend sérelmét jelenti.”

#### 2.2.2 Legitimációs ellentmondások

A Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.314/2004/5. számú jogerős ítélete értelmében ítélt dolog, hogy az 1992. november 25. napján kelt és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés köztünk illetve a KVSZ között jött létre. A felperes perbeli legitimációval a tárgybéli ügyben eleve nem rendelkezett, mert az adásvételi szerződésben félként nem szerepelt.

A kisajátítási eljárásban jogosultként bejegyzett felperes alpereskénti perben állása lett volna szükséges.

Emellett fontos arra az ellentmondásra is utalni, hogy a perben a KVSZ és KVI titulusa „felperesi jogelőd” volt, a szerződéskori akaratuk ugyanakkor a jogerős Ítélet megállapítása szerint nem releváns, mivel a KVSZ-KVI korábbi nyilatkozatait nem lehetett a mostani per állam általi nyilatkozatainak tekinteni.

### 2.2.3 A tulajdonszerzés szabályainak sérelme

Az eljárás bíróságok figyelmen kívül hagyta az Alapítvány teljes körű és feltétlen tulajdonszerzését. A Kormányhatározat a szerződés hatálybalépését felfüggesztő feltételt nem írt elő. A Kormányhatározat nem jogszabály, hanem a hatályban volt, ezért alkalmazandó a *jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény („Jat.”)* szerint a kormány által irányított szervek feladatait szabályozó belső rendelkezés, ezért abból ránk nézve semmilyen jog vagy végrehajtási kötelezettség nem származhatott; tartalmilag egy bizottsági előterjesztés tudomásul vétele volt, amely sem a juttatásban részesülő Alapítványra, sem másra nézve rendelkezést nem tartalmazott. Ezzel szemben a Kormányrendelet szerint a KVSZ a vagyon kezelőjeként teljeskörű felhatalmazással rendelkezett az ingatlanok juttatási feltételeinek meghatározására és az ingatlanok végleges tulajdonváltására irányuló adásvételi szerződés létrehozására is. A KVSZ kizárólagos kötelezettsége volt, hogy a Kormányhatározat végrehajtásánál érvényesítse a Tárcaközi Bizottságnak a kormány által tudomásul vett állásfoglalásait, illetve a meghozott kormányhatározatokat. Az ingatlanok átvevőinek, így nekünk is a juttatással összefüggésben keletkezett valamennyi jogosultságunkat és kötelezettségünket kizárólagosan a kormány képviseletében eljáró KVSZ által szerkesztett adásvételi szerződésben rögzített átadási szempontok írhatták elő, ezen szerződés pedig semmilyen hatósági engedély beszerzésével járó kötelezettséget számunkra nem tartalmazott.

A szerződésben előírt világos és egyértelmű feltétel hiányában a felperes Kormányhatározatra való hivatkozását nem lehet máshogy értelmezni, minthogy az a rPtk. 207. § (5) bekezdése szerinti titkos fenntartása volt, amelyet a másik szerződő féllel nem közölt; abban a felek nem egyeztek meg, azt a szerződés nem tartalmazza, így az teljességgel közömbös.

Logikailag is kizárható volt az ingatlan átvevőjének, azaz az Alapítványnak a felperes által állított, a létesítési engedélyek beszerzésére irányuló kötelezettsége, hiszen törvényesen az átadónak az átadást megelőzően kellett meggyőződnie az ingatlan hasznosítási célokra való alkalmasságáról, és csak olyan ingatlant adhatott át, amely a rendeltetési céloknak megfelelt. Miután a KVSZ az ingatlan átadása mellett döntött, és további feltétel teljesítését már nem írta elő, igazoltnak volt tekinthető, hogy a juttatás a kormányzati céloknak megfelelően történt.

Ezt az okfejtést bizonyította a szerződés aláírását előkészítő hivatalos levelezésre, amely szerint a KVSZ mint eladó semmilyen egyéb kötelezettséget nem kívánt az általa szerkesztett adásvételi szerződésben érvényesíteni, csupán a szerződés aláírását kérte a terület végleges rendezésének, a birtokba adásának a mielőbbi lezárásához.

Okirati bizonyítékként szolgált minderre az 1995. május 15. napján keletkezett ingatlan-adásvételi szerződés módosítás, amely szerződés 2.1. pontjában az szerepel, hogy eladó felhívja vevő figyelmét az előírások szerinti védőtávolság betartására – azaz a szakhatóságok hozzájárulását tényként kezelve, pusztán alkalmazási szabály betartására irányítja a figyelmet.

Felfüggesztő feltételről nem lehetett szó, mert a szerződés hatálya az aláírását követően azonnal beállt, miután a felek kölcsönös akaratával létrejött adásvételi szerződés nem tartalmaz még csak utalást sem bizonytalan jövőbeni esemény bekövetkezésére. Ezt bizonyította az adásvételi szerződés 6. pontja is, mely szerint az eladó a vételár megfizetését követően feltétlen beleegyezését adta, hogy a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. E szerződéses nyilatkozattal az ingatlan kezelői jogának gyakorlója maga igazolta, hogy az Alapítványnak nincs további teljesítési kötelezettsége, a szerződés hiánytalanul teljesítésbe ment, a vevő Alapítvány részére visszavonhatatlan tulajdonjogot biztosított.



Az ingatlan hivatalos átadás-átvételi eljárása során készült jegyzőkönyv tényként rögzítette, hogy az ingatlant az adásvételi szerződés alapján eladó a vevő használatába adja, ezzel a laktanya egész területe a rajta levő összes építménnyel együtt az Alapítvány tulajdonába került.

Az Alapítvány sosem kapott olyan tájékoztatást, de még utalás sem történt arra, hogy a Kormányhatározat melléklete a vevőre nézve bármely, a Szerződésben nem kifejtett kötelezettséget is előírna. Az Adásvételi Szerződés egyetlen pontja, az 5. tartalmazott értékelhető feltételt, a vételár időbeni megfizetésének kötelezettségét.

Az Alapítvány bizonyítási indítványát és bizonyítását figyelmen kívül hagyva a bíróságok tévesen értékelték a Magyar Állam eladói minőségében a szerződéskötést követően évek múltán az önkormányzati perben tett jognyilatkozatot, mely szerint az adásvételi szerződés nem tartalmazott felfüggesztő feltételt, a szerződés hatályosságával kapcsolatos kétely fel sem merülhetett, kiállt az Alapítvány feltételek nélküli tulajdonjoga mellett. Az Alapítványt a Magyar Állam 20 éven keresztül abban a tudatban tartotta, hogy a megkötött és feltételek nélkül teljesítésbe ment Adásvételi Szerződése kizárólagos, visszavonhatatlan tulajdonjogot biztosít.

#### 2.2.4 A szükséges engedélyek beszerzésre kerültek, a megvalósításnak jogi akadálya nem volt

Az eljáró bíróságok nem vették figyelembe, hogy az Alapítvány a létesítéshez szükséges engedélyeket beszerezte. A létesítési engedély e körben azt jelentette, hogy átadásra olyan ingatlan kerüljön, amely a rendeltetési célok megvalósítására alkalmas, és ehhez az illetékes szakhatóságok is hozzájárulásukat adják. Az elvi engedély megadása az eljárási szabályok szerint az egyetlen szakhatósági állásfoglalási mód volt, amely eldönti, hogy az ingatlan a tervezett létesítési célok megvalósítására alkalmas. Azért elvi, mert az ingatlanon elhelyezhető funkció létesítésre ad felhatalmazást, tehát az Alapítvány által tervezett egészségügyi funkciók elhelyezését hagyja jóvá, ezzel igazolva, hogy az ingatlan rendeltetési céljainak megvalósítására kizáró feltétel nélkül alkalmas, a konkrét építmény pedig a beépíthetőségi paramétereknek megfelelően tervezhető.

A környezetvédelmi és a vízügyi szakhatóság létesítési engedélyek mint fogalmak nem léteztek, a szakhatóságok nem rendelkeztek engedélyezési jogkörrel, kizárólag az építési engedély kérelemhez hozzájáruló nyilatkozatot tehettek az építési hatóságok felé, illetve az ingatlan beruházási céloknak való megfeleléségét elvi engedély kiadásával igazolták.

A szakhatóságok a volt szovjet laktanya egészségügyi intézményi céllal történő hasznosításához megadták a jóváhagyó nyilatkozatukat, amely alapján megállapítható, hogy az ingatlan a rendeltetésének, juttatási céljának megfelelően, bármely kizáró feltétel nélkül hasznosítható. Azaz az Alapítvány – még ha lett is volna ilyen feltétel – a szükséges és elviekben beszerezhető engedélyekkel rendelkezett.

Az ingatlan egészségügyi hasznosítási célra történő átminősítése a per során bizonyítást nyert.

A perbeli ingatlan egészségügyi hasznosítási lehetőségeinek jóváhagyása első alkalommal a Részletes Rendezési Terv keretében a 27/1993. számú [REDACTED] önkormányzati rendelettel történt. A rendelet megváltoztatta a per tárgyát képező ingatlan hasznosítási besorolását akként, hogy „jövőbeni funkciója egészségügyi központ” lett. Ezzel az ingatlan olyan kiterjesztett hasznosítási lehetőséget kapott, amely az alapítvány beruházási forrásait is biztosítani hivatott. A közös hasznosítással tervezhető befektetői tőkebevonás lehetőségét kiszélesítette, mert az ingatlant már egészségügyi szociális övezeti besorolásba is helyezte. Az 1999. évben beadott és 2007-ben jogerőssé vált építési engedély megadása döntő jelentőségű bizonyíték volt illetve kellett volna, hogy

legyen, amely teljes körűen igazolja, hogy az ingatlan minden tekintetben alkalmas az alapítványi célok megvalósítására. A jogerős engedélyt akként kellett volna vizsgálni, hogy az az [redacted] hrsz. alatti ingatlan teljes területére vonatkozik, amely a teljes ingatlan 75 %-át képviselő ingatlantestet foglalja magában. Ez olyan reprezentációt jelent, amely jóval meghaladja a területszabályozásban biztosított 40 %-os beépíthetőségét. Az ingatlan egészségügyi rendeltetésű hasznosítása sohasem volt kétséges, mivel még az ingatlan juttatása előtt a közegészségügyi szakhatóság nyilatkozott arról, hogy a szennyvízkezelő lefedésével a hasznosítási feltételek biztosíthatók. A szennyvízkezelő rekonstrukcióját követő mérési eredmények már a műtárgy lefedést is okafogyottá tették, mivel a 300 méterre csökkentett védőtávolság, amely biztosítja a NEREK centrum elhelyezési feltételeit. A műtárgy lefedését követően a védőtávolság 20-150 méter között alakul, ami gyakorlatilag az ingatlan teljes beépíthetőségét biztosítja, függetlenül a lefedés nélkül előírt védőtávolságtól.

A képviselő-testület az ingatlan besorolását bármikor megváltoztathatta, ez esetben pedig lehetőség lett volna új ingatlanok építésére is.

A létesítési engedély fogalmával egyébként az Ítélet tábla foglalkozott a 2019. évi határozatában, azt is megállapította a jogerős ítélet, hogy nem tartja fenn, hogy az építési engedély megfeleltethető a létesítési engedélynek. A 2019. évi hatályon kívül helyező döntése rögzíti ugyan, hogy ilyen fogalom nem volt az akkori államigazgatási jogban ezért ilyet nem is szerezhettek az Alapítvány. Mindent a hátrányunkra értékelték értelmezéssel, annak ellenére, hogy jogszabályok rendezték egyértelműen a helyzetet, amely majd 30 évig fennállt.

#### 2.2.5 Pénzügyi, gazdasági lehetetlenülés esete nem állt fenn

A beruházás pénzügyi forrásait illetően rendkívül fontos körülmény volt, hogy mint az ingatlan tulajdonosa, az ingatlan hasznosításával kívántuk a pénzügyi forrásokat előteremteni. Az 1997.05.28-1999.07.20., 1999.09.27-2000.01.17., 2000.04.18-2004.05.13. és 2002.02.11-2009.11.06. közötti időtartamokban az ingatlanok tulajdoni lapjain perfeljegyzés volt, ami a forrás előteremtését akadályozta. Az [redacted] Kft.-vel az ingatlanon végzett ráépítési hasznosítás és adósságrendezési tevékenység kapcsán 2006-ban indult per csak 2012. évben zárult le, majd ugyanezen évben már a Magyar Állam indított pert velünk szemben. Az alapítványi célt a jövőben is meg kívánjuk valósítani.

Az ingatlant értékesíteni, annak tulajdonjogát átruházni soha nem akartuk, arra kísérletet sem tettünk. A megindult kisajátítási eljárások csak az ingatlan töredékét érintik, a beruházást nem lehetetlenítették el.

Az adásvételi szerződés megkötése óta több mint 15 év (lényegében annak kétszerese) eltelt, az ingatlant szakadatlanul a sajátunkként birtokoltuk. A 20. évben megindított, ajándék visszakövetelése iránti alkalmatlan keresetindítás sem szakította meg az elbirtoklási időt, így az érvénytelenség kért jogkövetkezményei semmiképpen sem voltak alkalmazhatók.

Az eljárás bíróságok a felfüggesztő feltételt a rPtk. 228. §-ára és 216. §-ára alapozták. A Kormányhatározat nem jogszabály, a végrehajtási utasítás (a Kormányrendelet) jogszabály, de ebben nincs az Alapítvány megszerzésére vonatkozó felfüggesztő feltétel, nem is lehet. Azon felül, hogy az adásvételi szerződés semmiféle felfüggesztő feltételt sem a rPtk. 228. §-a, sem a 216. §-a alapján nem tartalmaz és a Magyar Állam a Kúria által megállapított ráutaló magatartásával ellentétes írásbeli nyilatkozatot tett – miszerint az adásvételi szerződés semmiféle felfüggesztő feltételt nem tartalmaz -, a rPtk. 228. §-ának megfelelő feltétel kikötésére nem került sor, így ennek hiányában azt elfogadni sem lehetett. A rPtk. 216. §-, pedig a szerződés alakja alcím alá tartozik. Az adásvételi

szerződés pedig kötelezően írásba foglalandó szerződés. A létesítési engedélyek már a szerződéskötéskor megvoltak (környezetvédelmi, közegészségügyi, vízügyi). A Kormányhatározatot és a végrehajtásra vonatkozó Kormányrendeletet pedig már hatályon kívül helyezték.

#### 2.2.6 A bizonyítékok visszas értékelése

Az eljáró bíróságok az okirati bizonyítékokat, ítéleteket, közokiratokat a Kúria 2015. évi határozatára hivatkozással hagyták figyelmen kívül, az elfogadott bizonyítékok bizonyító erejét és azok mérlegelését a bíróságok ítéletei nem tartalmazzák.

Az általunk csatolt okirati bizonyítékokat a bíróságok egyoldalúan, a bizonyítékok összességéből kiragadva értékelték avagy nem is vették egyáltalán figyelembe.

A teljesség igénye nélkül: az eljáró bíróságok nem vették figyelembe a helyi építési szabályzat 2017. évi módosulásának jogi hatásait, a III. r. alperes 2021 februárjában a GKSZ/0 övezet kapcsán és az ingatlan fejleszthetősége kapcsán tett nyilatkozatait, az Adásvételi Szerződés 1995. évi módosításának az Ingatlanok tulajdonba adásának megtörténteire vonatkozó rendelkezéseit, a szakhatóságok előzetes hozzájárulásait rögzítő határozatokat.

A tévesen illetve nem értékelt bizonyítékok körére vonatkozó részletes nyilatkozatot a felülvizsgálati kérelmünkben (M/5) tettünk és a másodfokú ítélet megalapozatlanságát ezek révén igazoltuk. A Kúria azonban ezen súlyos eljárásjogi hiányosságot és téves jogszabályalkalmazást (azaz a bizonyítékokkal ellentétes döntés meghozatalát) jogellenes módon nem értékelte jogsértőként.

#### 2.2.7 A felek egyenlőségének elve sérült

A 2015. évi Kúria határozat kimondta: azért hozta ezt az ítéletet, mert nincs kereseti kérelemhez kötöttség, azaz lényegében a bíróság megkereste a felperes számára kedvező ítélet általa elfogadhatónak tartott jogalapját, míg az Alapítvány esetében vagy nem értékelték a bizonyítékokat, mert a Kúria mást mondott vagy mindent a terhére értékelték és számára a helyes megítélést nem alkalmazták. Nem voltak a felek egyenrangúak a perben. A Magyar Állam lényegében igényt formált az ingatlanokra, az eljáró bíróságok pedig asszisztáltak ahhoz, hogy a kvázi kisajátítási folyamat a Magyar Állam kártalanítási kötelezettsége nélkül végbe mehessen.

#### 2.2.8 Téves jogszabály-alkalmazás

Az eljáró bíróságok a rPtk. 312. §-a és 319. §-a alapján egyik fél hibájából sem bekövetkező lehetetlenülést állapítottak meg. Ebben az esetben a tulajdonjogi helyzet módosítására nem lett volna lehetőség jogszerűen, hiszen az a félnek felróható lehetetlenülés esetén lett volna legfeljebb alkalmazható.

A Kormányrendeletben a jogkövetkezmény a cél megvalósításának elmaradása esetére a piaci áron való értékesítés – amelyet az első elsőfokú eljárásban hozott ítélet is említ –, nem az eredeti állapot helyreállítása. Így az alkalmazott jogkövetkezménynek nincs meg a jogszabályi háttere.

Az ítéletek vagy a Kormányrendeletre hivatkoznak vagy az adásvételre. A Kormányrendelet rendelkezett arról, hogy az ingyenesen kapott vagyont eltérő használatának mi a jogkövetkezménye. A Kúria döntése a dologösszesség kapcsán azért visszas, mert a két úton szerzett ingatlanok a per szempontjából valóban az lehet a jogkövetkezménye, hogy az ingyenesen átadott magyar építésű épületek mindenképpen maradtak volna az Alapítványnál, hiszen az nem volt az adásvétel része.

### 2.2.9 Jogorvoslathoz való jog hiánya

Azzal, hogy az elsőfokú bíróság lehetővé tette a felperes számára a vég nélküli keresetpontosítást, keresetváltogatást – ennek okán az alpereseknek újabb és újabb ellenkérelmet kellett benyújtaniuk, azonban az utolsó keresetváltogatásra való érdemi védekezés előadására, annak megvitatására nem volt lehetőség.

### 2.2.10 Az Ítélet ellentmondásai

Az Ítélet 28. pontja ellentmondásos, követhetetlen indokolást tartalmaz. A Kúria szerint az időszakos hatálytalanság véglegessé vált – az Ítélet tábla szerint a SZÉSZ átminősítésével. Ehhez képest a Kúria az Ítélet releváns részében a SZÉSZ-re való hivatkozást mellőzte és helyette olyan indokolást adott, hogy az időszakos hatálytalanságnak nincs vége, ezért végleges. Ez az indokolás nem csak a dogmatika, hanem a formál logika szabályaival is ellentétes.

## 2.3 **Az Alaptörvény megsértett rendelkezései**

A t. Alkotmánybíróság az eljárás keretében alkotmányossági szempontból vizsgálja az eléje tárt bírói döntést, és amennyiben a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet észlel, azt kiküszöböli, az alapjogi sérelmet orvosolja [3168/2013. (IX.17.) AB végzés].

Az Abtv. 29. §-a az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának további alternatív jellegű tartalmi feltételeiként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel

Az Ítélet az Alaptörvényben biztosított alapvető jogunkat súlyosan sérti a következő alpontokban részletesen kifejtettek szerint.

### 2.3.1 XIII. cikk – Tulajdonhoz való jog

#### a) *Dogmatikai háttér*

Az Alaptörvény kimondja:

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

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

A polgári társadalom alapja a tulajdon szabadsága, amit az Alaptörvény is elismer.

Az Alaptörvény utáni döntések szerint már alapjogi védelem illeti meg azokat is, akiknek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcímük van. A jogcím pedig kétségtelen, ha az egyértelmű {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, [24]}.

Korlátozhatósága szempontjából a tulajdon sajátos jog: egyrészt az alapjog-korlátozás általános szabályaitól eltérően a tulajdon kivételesen közérdekből is korlátozható, másrészt azonban a kivételesen, közérdekből végrehajtott kisajátítás esetén teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. Ezzel az Alaptörvény az állaggarancia helyett értékgaranciát vállal. A tulajdonhoz való jog elsődleges rendeltetése a személyi autonómia biztosítása, anyagi megalapozása. Éppen ezért a tulajdonhoz való jog védelme a magánjogi értelemben vett tulajdonon kívül kiterjed olyan jogokra is, melyek nem tartoznak szorosan a tulajdon fogalmába (így pl. a társadalombiztosítás szolgáltatásai, vagy egy foglalkozás folytatására való jogosultság).

Az Alkotmánybíróság egy korábbi döntésében [2299/B/1991. AB határozat] már arra is rámutatott, hogy a tulajdonjog valamely tartalmi elemének a korlátozása csak akkor jár magának a tulajdonjognak mint alkotmányos jognak a korlátozásával, és ezáltal csak akkor alkotmányellenes, ha az nem elkerülhetetlen, vagyis ha kényszerítő ok nélkül történik, továbbá ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.

b) *Az Ítélet tulajdonhoz való jogot sértő volta*

Az Ítélet alaptörvényben biztosított jogunkat súlyosan sérti, mert

- (i) egyértelmű jogcím alapján a tulajdonunkban állt ingatlanok tulajdonát veszítettük el;
- (ii) jogcím hiányában is, elbirtoklás révén megszerzett tulajdonunkat veszítettük el;
- (iii) lényegében kisajátítást engedett anélkül, hogy annak jogszabályi feltételei fennálltak volna.

Az Ítélet következtében az Alapítvány egy Adásvételi Szerződés valamint jogszabályok alapján szerzett, korábbi ítélettel jogerősen megállapított tulajdonunkban álló Ingatlanok tekintetében került tőlünk a tulajdonunk megvonásra.

Az Ingatlanok lényegében 30 éve a tulajdonunkban voltak, azokkal rendelkezünk, lényegében 20 évig azt a Magyar Állam is elismerte.

Az Ítélet a tulajdonjogunkat elvonta, lényegében eleget tett a Magyar Állam kisajátítási igényének anélkül, hogy az azzal egyidejűleg szükséges kártalanítási igényünk teljesítésére a Magyar Állam számára kötelezettséget keletkeztetett volna.

A Magyar Állam nem tett mást, mint alá nem támasztott, sőt, elő sem adott igény alapján követelt magának tulajdont. Az Ítélettel hozott döntés ebből fakadóan a szükségesség-arányosság tesztjének sem felel meg, hiszen az eljáró bíróságok a ténylegesen kisajátítási igény megengedhetőségét sem vizsgálták.

Emellett szintén súlyosan jogsértő, hogy az eljáró bíróságok azt is figyelmen kívül hagyták, hogy elbirtoklás révén is tulajdont szereztünk volna, más jogcím elméleti hiánya esetén.

Így az Ítélet a Magyar Államnak juttatott olyan ingatlanokat, amelyek mind jogcím alapján, mind elbirtoklásra tekintettel más, az Alapítvány tulajdonába tartoztak.

Ennél súlyosabb beavatkozás a magánautonómiánkba nem képzelhető el, nem is említve ráadásul az ingatlanok révén megvalósítani célzott, Magyarországon vezető halálozási okként számon tartott rákbetegség gyógyításának és rehabilitációjának megghiúsítását, amely súlyos tömegek egészséghez való jogát is hátrányosan érinti. Az Alapítvány olyan közösségi célt kíván megvalósítani, amelyet a korábbi jogerős ítéletek a Magyar Állam perindításáig kifejezetten az Alapítvány javára kiemelten értékelték.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján leszögezhető, hogy a tulajdonjogot mint egyéni cselekvési autonómia anyagi alapját részesíti az Alaptörvény alapjogi védelemben [64/1993. (XII.22.) AB határozat]. A tulajdonhoz fűződő alapjogok tárgyát a kapcsolódó személyes autonómia megvalósulása, másrészt egyéb dologi jellegű vagyoni értékű jogok, továbbá olyan jogosítványok alkotják, amelyek funkcionálisan képesek helyettesíteni a tulajdon személyes autonómiát biztosító feladatát [17/1992. (III.30.) AB határozat].

Az Alaptörvény a tulajdonjogot mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi

szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa. Amikor tehát az egyéni autonómia védelméről van szó, az alapjogi tulajdonvédelem kiterjed a tulajdon egykori ilyen szerepét átvevő vagyoni jogokra, illetve közjogi alapú jogosítványokra is (például társadalombiztosítási igényekre). A másik oldalról viszont, a tulajdon szociális kötöttségei a tulajdonosi autonómia messzemenő korlátozását alkotmányosan lehetővé teszik. Az alkotmányos védelem módját meghatározza a tulajdonnak az a - más alapjogoknál fel nem lelhető - sajátossága, hogy alkotmányosan védett szerepét tekintve általában helyettesíthető. Az alkotmányos védelem tárgya elsősorban a tulajdoni tárgy, azaz a tulajdon állaga [64/1993. (XII. 22.) valamint 94/2011. (XI. 17.) AB határozat]. E tulajdonvédelem korlátozása alkotmányjogilag kizárólag közérdekből lehetséges {3001/2016. (I. 15.) AB határozat, Indokolás [53]}. A jelen panasz tárgyát képező esetben nem fedezhető fel olyan közérdek, amely a mi tulajdonhoz való jogunkkal szembeállítva megalapozná ennek az olyan mértékű korlátozását, mint amely az Ítéletben tapasztalható.

Az Ítéletben megnyilvánuló közhatalmi beavatkozás mögött nem áll közérdek. Éppen ellenkezőleg, pusztán magánérdekről van szó, ez áll szemben a mi tulajdonhoz való alapjogunk védelmével szembenálló érdekként. A mi tulajdonhoz való jogunkkal ellenétes közérdek hiányában viszont az ezen érdek érvényesítésére vonatkozó intézkedés célszerűségének, szükségességének, arányosságának vizsgálatára irányuló további kérdések feltevése és ezek megalapozottságának fejtegetése fel sem merülhet. Álláspontunk szerint önmagában ez az egyoldalú, egyértelműen és súlyosan alkotmányos alapjogot sértő helyzet fennállása alapos okként szolgál az Ítélet megsemmisítéséhez.

Az Alkotmánybíróság 33/2002. (VII.4.) AB határozatából szintén egyértelműen következik, hogy a gazdasági szereplő mint egyén autonómiájába a gazdasági tevékenysége is beletartozik, márpedig ebben az esetben az Ítélet hivatkozott, megtámadott rendelkezései egyértelműen alaptörvény-ellenesek, hiszen az Ítélet az alapítványi célt ellehetetlenítette, amely lépéssel az Alapítványt magát is súlyosan megkárosította és működésének, jövőjének egyik fő alapját elvonta.

Az Alkotmánybíróság az 3091/2015. (V. 19.) AB határozat, Indokolás [17] bekezdésében megerősítette azon következetes gyakorlatát, amely szerint „a tulajdonhoz való alapjog a már megszerzett tulajdont, illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi.” {3143/2015. (VII. 24.) AB határozat, Indokolás [49]}. A Projekt maga is tulajdoni váromány fogalomkörébe esik, ezért az Ítélet alaptörvény-ellenesség ebben a körben is megállapítható.

### 2.3.2 XXVIII. cikk (1) – A tisztességes eljáráshoz való jogunk sérelme

Az Alaptörvény XXVIII. cikkének (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„ (1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”*

#### a) *A tisztességes eljárás követelménye*

A 7/2013. (III.1.) számú AB határozatban foglaltak alapján a tisztességes eljárás (*fair trial*) követelménye az eljárásjogi garanciák érvényesülését is felöleli és egy olyan minőséget jelent, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ebből következően egyes részletszabályok hiánya miatt éppúgy, mint valamennyi részletszabály megalkotásának dacára lehet egy eljárás méltánytalan, igazságtalan vagy nem tisztességes.

A tisztességes eljáráshoz való jog a bírói eljárások alkotmányos zsinórmértéke. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tisztességes eljáráshoz való jog magában foglalja az alkotmányszövegben kifejezetten nem nevesített bírósághoz való jog valamennyi feltételét is. Így tehát az Alkotmánybíróság értelmezésében a tisztességes eljáráshoz fűződő jog körébe tartozik a hatékony bírói jogvédelem követelménye, amely szerint a jogi szabályozással szemben alkotmányos igény, hogy a perbe vitt jogokról a bíróság érdemben dönthessen. Önmagában a bírói út igénybevételének formális biztosítása ugyanis nem elegendő az eljárási garanciák teljesedéséhez, hiszen az alkotmányos szabályban előírt garanciák éppen azt a célt szolgálják, hogy azok megtartásával a bíróság a véglegesség igényével hozhasson érdemi döntést. A tisztességes eljárás követelménye tehát magában foglalja a **hatékony bírói jogvédelem** igényét is. A tisztességes eljárás alkotmányos követelményrendszerét kielégítő hatékony bírói jogvédelem pedig attól függ, hogy az eljárási szabályok értelmében a bíróság mit vizsgálhat felül.

A fentieket az Alkotmánybíróság elsődlegesen a 6/1998. (III.11.) számú AB határozatban rögzítette, majd ugyanezen indokolás részletesen kifejtésre került a 20/2017. (VII.18.), valamint a 3102/2017. (V.8.) számú AB határozatokban is.

Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint *az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában 1950. november 4-én kelt egyezmény („Egyezmény”)* eljárási garanciákat tartalmazó cikkei általában elfogadott értelmezése szerint a tisztességes eljárás olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csak megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint valamennyi részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, azaz nem tisztességes.

Az Alkotmánybíróság a 3024/2016. (II. 23.) AB határozatában az **ésszerű határidőn** belüli elbírálás követelményével összefüggésben az alábbiakra mutatott rá: az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése tartalmazza a jogok és kötelezettségek ésszerű határidőn belüli elbírálásához való jogot, az Alaptörvény kifejezetten rögzíti tehát a jogvita ésszerű időn belüli elbírálásának jogát, amelynek sérelme alkotmányjogi panasz alapját képezheti.

Az Alkotmánybíróság az ésszerű határidőn belüli elbírálás követelményének sérelmét az eljárás egészének összefüggésében vizsgálta. Ennek során megállapította: annak ellenére, hogy az eljárás elhúzódásában a jogorvoslati lehetőségek kihasználása, a megismételt eljárások, a peres felek, a szakértők és a bíróságok cselekményei, valamint számos egyéb tényező összhatása is szerepet játszott, az eljárás elhúzódása oly mértékű (18 év), ami már objektíve a felek közrehatásának mértékétől függetlenül alappal felveti az indítványozó jogainak és kötelezettségeinek ésszerű határidőn belüli elbírálásához való jogának sérelmét.

Az Alaptörvény a **pártatlan bírósághoz** való jogot a XXVIII. cikk (1) bekezdésében – a tisztességes eljáráshoz való jog részeként – alapjogként rögzíti. Mindez azt jelenti tehát, hogy az eljáró bíróság joga és kötelessége, hogy önálló szakmai meggyőződésén alapuló döntést hozzon. Az önálló döntési jogosultság nem hogy pártossá nem teszi a bíróságot, ellenkezőleg pártatlanságának egyik legfontosabb biztosítója.

Az Alaptörvény XXVIII. cikke alapján tehát az igazságosság helyett a tisztességes eljárás követelménye érvényesül, amely az Alkotmánybíróság álláspontja szerint olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás „méltánytalan” vagy „igazságtalan”, avagy „nem tisztességes”. [6/1998. (III. 11.) AB határozat]. Így

még ha ténylegesen nem is sérült volna jogszabály, az Ítélet akkor is alaptörvény-ellenesnek minősülne.

b) *Az Ítélet az Alaptörvényben biztosított, tisztességes eljáráshoz való jogunkat sérti*

Az Ítélet sérti a tisztességes eljáráshoz való jogunkat, mivel a Kúria az Ítéletében nem vette figyelembe, hogy a megismételt eljárásban sem az első, sem a másodfokon eljáró bíróság nem folytatott le a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő bizonyítási eljárást és nem a jogszabályok szerint értékelte a bizonyítékokat, ezáltal pedig mindkét eljárást lezáró határozat súlyosan jogszabálysértő volt.

A fentiek szerint Ítéletével a Kúria egy súlyosan jogszabálysértő eljárás folyamánként keletkezett döntést hagyott helyben, ezzel megsértette a tisztességes eljáráshoz való jogunkat.

Nem lehet tisztességes az olyan eljárás, amelyben a kulcsfontosságú bizonyítási szakaszt az eljárási szabályokat lefektető perrendtartás megsértésével zajlik. Az eljáró bíróságok a bizonyítás eredményeinek mérlegelése körében súlyos jogszabálysértéseket követtek el.

Az eljáró bíróságok alperesi bizonyítással szembeni kritikus hozzáállásukat a felperesi bizonyítás kapcsán teljességgel mellőzték és a felperesi tényállításokat, bizonyítékokat, kritika és mindennemű vizsgálat vagy minimum életszerűség vizsgálata nélkül valósként elfogadták. Az elsőfokú bíróság több, saját magával ellentmondásos nyilatkozat tisztázását is mellőzte.

Az elsőfokú bíróság érdemi indokolás nélkül, általános, de nem alátámasztott feltételezésre alapítottnan mellőzte a tanúnyilatkozatokat a bizonyítékok köréből, a Megismételt Eljárásban Hozott Másodfokú Ítélet pedig ugyancsak kritika nélkül, de megfelelő jogi hivatkozás hiányában fogadta el az elsőfokú bíróság logikáját.

A fent részletezett bizonyítási eljárás során elkövetett mulasztások és jogsértések ellenére a Kúria Ítéletében helyben hagyta a megismételt eljárásban hozott másodfokú ítéletet, ezzel súlyosan sértette a tisztességes eljáráshoz való jogunkat.

Az Ítélet egy **30 éve fennálló tulajdoni helyzetet alakított át**, amely egyrészt önmagában súlyosan sérelmes. Másrészt tette ezt egy tíz éven át elhúzódó, **2012 októberében benyújtott kereset alapján** indult jogvitás eljárás eredményeként, a felperes Magyar Állam **2021. március 16. napján benyújtott keresetpontosítása** szerint hozott döntést.

Az eljárt bíróságok mindaddig gyakorlatilag gyámkodtak a felperes felett, amíg nem sikerült annak olyan kereseti kérelmet meghatározni, amelynek helyt tudtak adni.

Mind az ésszerű időn belüli döntéshozatal, mind a pártatlanság követelménye sérült. Ráadásul, az eljárt bíróságok egy már ítélt dolognak minősülő jog- és tényhelyzetet bíráltak felül egy olyan eljárásban, amelyben a felek számára nem biztosították a fegyverek egyenlőségét.

Emellett a jogállamiság és jogbiztonság egyik alapkövét képező elv is sérült, mivel az eljárt bíróságok ítélt dolgot bíráltak felül és változtattak meg a következők szerint: Valamennyi eljárás keretében tévesen került figyelmen kívül hagyásra az, hogy a tulajdonjogunkat illetően már jogerős bírósági határozat született. Pergátló kifogásainkat pedig rendre elutasították.

Az ítélt dolog tárgya – amint azt az ítélkezési gyakorlatban számtalanszor idézett BH 2002. 235. számú eseti döntés elvi éllel szögezi le – nem más, mint „a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el.”



A Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.314/2004/5. számú jogerős ítélete értelmében ítélt dolog, hogy az 1992. november 25. napján kelt és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés köztünk illetve a KVSZ között jött létre. A felek közötti jogviszonyt a jogerős ítélet egyértelműen és határozottan minősítette: „Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok, ezen belül a megismételt eljárásban fogatosított bizonyítás eredményének a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy az 1992. november 25. napján kelt és 1995. május 15. napján módosított adásvételi szerződés az I. r. alperes, illetve jogelődje, valamint a NERÉK Alapítvány II. r. alperes között jött létre. A tanúvallomások alátámasztották azon alperesi előadást, hogy a NERÉK Alapítvány járt el a szerződéskötés folyamatában és az alapítvány volt a szerződő fél.[...] Fentebb kifejtettek hangsúlyozásával az elsőfokú bíróság tényként, megalapozottan állapította meg, hogy az 1992. november 25. napján kelt szerződés és annak 1995. május 15.-i módosításának egyik szerződő fele a NERÉK Alapítvány volt.”

A perben előterjesztett felperesi kereset arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg a szerződés létre nem jöttét, illetve érvénytelenségét. A szerződés létrejötte és érvényessége kapcsán azonban már jogerős döntés született, mindez tehát ítélt dolgot képezett. Ennélfogva az eljárás bíróságok a per megszüntetésére lettek volna kötelesek.

Ezzel kapcsolatosan utalni kell arra is, hogy az ítélt dolgot képező jogvita újból megnyitása nem pusztán jogszabálysértő, hanem – a BH 2015.1.14. számú eseti döntésében kifejtettek értelmében – mivel „a res iudicata a jogrend alapja”, ezért „annak megsértése a közrend sérelmét jelenti.”

Az eljárás bíróságok jogszabályi tévedése szintén a tisztességes eljáráshoz való jogunkat sértette: a rPtk. 312. §-a és 319. §-a alapján egyik fél hibájából sem bekövetkező lehetetlenülést állapítottak meg. Ebben az esetben a tulajdonjogi helyzet módosítására nem lett volna lehetőség jogszerűen, hiszen az a félnek felróható lehetetlenülés esetén lett volna legfeljebb alkalmazható.

A Kormányrendeletben a jogkövetkezmény a cél megvalósításának elmaradása esetére a piaci áron való értékesítés – amelyet az első elsőfokú eljárásban hozott ítélet is említ –, nem az eredeti állapot helyreállítása. Így az alkalmazott jogkövetkezménynek nincs meg a jogszabályi háttere.

Az ítéletek vagy a Kormányrendeletre hivatkoznak vagy az adásvételre. A Kormányrendelet rendelkezett arról, hogy az ingyenesen kapott vagyon eltérő használatának mi a jogkövetkezménye. A Kúria döntése a dologösszesség kapcsán azért visszas, mert a két úton szerzett ingatlanok a per szempontjából valóban az lehet a jogkövetkezménye, hogy az ingyenesen átadott magyar építészeti épületek mindenképpen maradtak volna az Alapítványnál, hiszen az nem volt az adásvétel része.

Azzal pedig, hogy az elsőfokú bíróság lehetővé tette a felperes számára a vég nélküli keresetpontosítást, keresetváltogatást – ennek okán az alpereseknek újabb és újabb ellenkérelmet kellett benyújtaniuk, azonban az utolsó keresetváltogatásra való érdemi védekezés előadására, annak megvitatására nem volt lehetőség.

A Kúria emellett álláspontunk szerint túllépte a hatáskörét, mert a Kúria 2015. évben meghozott végzése az ajándékozás visszakövetelése jogcímén indított perben súlyosan beavatkozott érdemben a felek jogviszonyába, mert kimondta a felfüggesztő feltétel létét, kétségbe vonta a szerződés létrejöttét. Gyakorlatilag egy orientáló döntés született. A Kúria döntése nem engedett mérlegelést az alsóbb fokú bíróságok számára a meghozandó új határozat tekintetében, lényegében előre vetítette az általa helyesnek tartott döntést és annak lehetséges jogcímét. A jogerős másodfokú ítélet és a Kúria Ítélete kifejezetten a 2015. évi döntésre hivatkozik akkor is, ha erre ellenbizonyítékok voltak (pl. a Magyar Állam 2000-ben tett, Legfelsőbb Bírósághoz beadott nyilatkozata, amelyben leírta, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmaz felfüggesztő feltételt, a III. r alperes nyilatkozata,

hogyan ugyanúgy fejleszthető a terület, mint korábban, amennyiben van rá fejlesztési koncepció, ebben az esetben visszaminősíthető). Az alsóbb fokú bíróságok úgy korlátozták az eljárásukat, hogy nyíltan kimondták, hogy a 2015. évi Kúriai döntés kötelező. A 2015. évi Kúriai végzés utalt arra, mi lehet a kereset, amennyiben azt a Magyar állam előterjeszti, azt milyen tényállás támaszthat alá és ebben az esetben azt hogyan kell elbírálni. Csak a szerződés megszűnés időpontját kellett az alsóbb fokú bíróságoknak megállapítani, mert egyébként a Kúria már kimondta, hogy hatálytalan az Adásvételi Szerződés. Ehhez igazodott minden bíróság. A 2015. évi Kúriai döntés az 1/2010-es PK vélemény mentén haladt. A rPtk-ban a hatálytalanság nem szerződést megszüntető ok. A Kúria ennek ellenére ezt a jogszabályi rendelkezést felülírta és a PK véleményt emelte jogszabályi státuszba, holott az formálisan nem kötelező. (lásd <https://ptk2013.hu/interjuk/a-hatalyban-levo-231-polgari-jogi-elvi-iranymutatasrol-interju-wellmann-gyorggyel-a-kuria-polgari-kollegiumanak-vezetojevel/5590>). Vagyis a 2015. évi Kúriai döntésnek és az ez alapján hozott döntéseknek semmilyen jogszabályi alapja nem volt, bírósági gyakorlattal avatkozott be a Kúria a magánautonómiába.

### 2.3.3 XXVIII. cikk (7) – A jogorvoslathoz való jogunk sérelme

Az Alaptörvény XXVIII. cikkének (7) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”*

#### a) *A jogorvoslathoz való jog*

A 9/2017. (IV. 18.) AB határozat kifejti, hogy a jogorvoslathoz való jog olyan alkotmányos alapjog, amely tárgyát tekintve a bírói, illetőleg a hatósági (más közigazgatási) döntésekre terjed ki, tartalmát tekintve pedig azt kívánja meg, hogy valamennyi, az érintett jogát vagy jogos érdekét (helyzetét) érdemben befolyásoló érdemi határozat felülvizsgálata érdekében legyen lehetőség más szervhez, vagy azonos szerv magasabb fórumához fordulni.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint minden jogorvoslat lényegi, immanens eleme a jogorvoslás lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. Nem következik mindebből, hogy a jogorvoslatot elbíráló szervnek a kérelemnek minden körülmények között helyt kell adnia, az azonban feltétlenül, hogy az eljárási szabályok által meghatározott keretek között a jogorvoslati eljárást lefolytassák és a jogorvoslati kérelemben írtakat a jogszabályban foglaltak szerint érdemben megvizsgálják.

A 22/2013. (VII. 19.) AB határozat szerint az Alaptörvény megköveteli, hogy a jogorvoslati jog nyújtotta jogvédelem hatékony legyen, vagyis ténylegesen érvényesüljön és képes legyen a döntés által okozott sérelem orvoslására.

A 11/2019. (III. 29.) AB határozatban a t. testület ekként foglalta össze a jog lényegét: „minden jogorvoslat lényegi, immanens eleme a jogorvoslás lehetősége, vagyis hogy a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. A jogorvoslat ténylegességének követelménye, vagyis az, hogy a jogorvoslati fórum képes legyen a jogsérelem orvoslására, két elemet foglal magában: egyrészt, hogy a jogorvoslati fórumrendszer igénybevételét nem gátolják-e jogszabályi előírások, másrészt, hogy milyen a jogorvoslat terjedelme, azaz teljeskörűsége, illetve korlátozottsága.

#### b) *Az Ítélet az Alaptörvényben biztosított, jogorvoslathoz való jogunkat sérti*

A Kúria nem vizsgálta felül saját eljárását és az első határozatát annak ellenére, hogy az alacsonyabb

fokú bíróságok új eljárást folytattak le.

A jogorvoslathoz való jognak az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint alapvető eleme az, hogy az eljáró bíróságok a jogorvoslati eljárást lefolytassák és a jogorvoslati kérelemben írtakat a jogszabályban foglaltak szerint érdemben megvizsgálják. Ennek a vizsgálatnak ki kell terjednie minden kérelemre.

A Kúria az előzmény eljárást lényegében nem vizsgálta felül, alapvető jogszabályi tévedéseket nem javított ki azért, mert a másodfokú ítélet tartalmát tekintve lemásolta a Kúria első, 2015. évi határozatában foglaltakat és kritika, önálló értelmezés és jogszabály-alkalmazás nélkül követte a kimondott és ki nem mondott iránymutatást, függetlenül az ezt követő 7 évig tartó, harmadszor is megismételt eljárástól.

Az első és másodfokú bírósági határozatokkal szembeni jogorvoslati kérelmeinkben foglaltakat a Kúria illetve az Ítéletábla érdemben nem bírálta felül, a jogorvoslati eljárás abban merült ki, hogy a magasabb fokú bíróságok az alacsonyabb fokú bíróságok ítéletében észlelt hiányosságokat pótolták, azokat kiegészítették anélkül, hogy azok érdemi felülvizsgálatára sor került volna.

Az eljárási bíróságok rendre más-más időpontokra állapították meg a szerződés megszűnésének idejét vagy indokolásukban egyáltalán nem hivatkoztak döntésüknél jogszabályra vagy a hivatkozások már fellebbviteli eljárásban történtek és végsősoron a Kúria újabb alapokon nyugvó döntést hozott.

Így a jogorvoslati jogunkkal érdemben nem tudtunk élni, az általunk előadottakat az eljárási bíróságok nem fogadták el a döntésük alapjaként, így az azokra alapított jogorvoslati kérelmeink is arra a sorsra jutottak anélkül, hogy az azokban foglaltakat megfontolták volna.

#### 2.3.4 A döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés

Az Abtv. 29. §-a alapján a t. Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt csak a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be. A t. Alkotmánybíróság eddigi gyakorlata rámutatott arra, hogy az Abtv. 29. §-ában foglalt két feltétel alternatív jellegű, ezért bármelyik teljesülése megalapozza a befogadást (lásd Bitskey Botond; Bodnár Eszter; Csink Lóránt; Fröhlich Johanna; Köblös Adél; Marosi Ildikó; Gárdos-Orosz Fruzsina; Rajos Krisztina; Sonnevend Pál; Török Bernát (2015, szerk. Bitskey Botond; Török Bernát): Az alkotmányjogi panasz kézikönyve. HVG-ORAC, Budapest, 290 B/5 oldal.).

Előadjuk, hogy jelen beadványunk a fent megfogalmazott követelményeknek megfelel, mivel az Alkotmánybíróság döntésének hiányában, az Ítélet és a megismételt eljárásban hozott másodfokú ítélet hatályban tartása következtében különösen súlyos hátrányt szenvednénk, hiszen a megismételt eljárásban hozott másodfokú ítéletet jogsértő, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok megsértésével lefolytatott eljárást követően, a jogszabályellenes bizonyítási eljárás alapján keletkezett, az Ítélet pedig ezt jogsértő módon nem orvosolta.

Mivel az Ítélet az alaptörvény-ellenes Kúriai eljárás következtében sérti a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való jogunkat, ezáltal minket a tárgyi ügy mikénti kimenetelére kiható jogsérelem ért.

Kiemelnénk, hogy a jelen panasz elutasítása, valamint az Ítélet és a megismételt eljárásban hozott másodfokú ítélet hatályban tartása nem csak a mi jogainkat sértené, hanem ellentétes lenne a Kúria korábbi joggyakorlatával, továbbá nem felel meg a rPp.-ben foglalt bizonyításra vonatkozó követelményeinek sem.

Az Ítélet érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség mellett, úgy véljük, hogy jelen ügy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdéseket is felvet, hiszen mind a bizonyítási eljárás jogellenes részbeni mellőzése felett történő szemet hunyás, mind pedig a döntés alapjául szolgáló határozatnak a mérlegelés nélküli átvétele olyan súlyos jogsértés, melynek orvosolatlanul hagyása komoly alkotmányossági jelentőséggel bírhat, amennyiben a bíróságok átveszik a gyakorlatot.

Jelen beadvány az Abtv. 29. §-a szerinti alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vet fel. Álláspontunk szerint az Alkotmánybíróságnak egyértelműen állást kell foglalnia a jelen ügyben megtámadotthoz hasonló, teljesen kiszámíthatatlan, egyértelműen az egyik oldalt favorizáló bírósági döntések alkotmányosságáról. Emellett az Alkotmánybíróságnak arról is állást kell foglalnia, hogy az állam tulajdonszerzése alkotmányos szempontból magasabb rendű érdek-e, mint a rákgyógyítás, a daganatos betegségek kezelése és az ezzel a betegséggel érintett állampolgárok és személyek életszínvonalának, egészségéhez való jog.

### 2.3.5 Szükségesség-arányosság

Kiemelkedően fontosnak tartjuk megjegyezni továbbá, hogy minden alapjog – ideértve a 2.3.1 és a 2.3.3 pontokban taglalt tisztességes eljáráshoz és jogorvoslathoz való jogokat is – csak a szükséges mértékben korlátozható, azaz a korlátozást csak más alapvető jog érvényesülése, vagy alkotmányos érték védelme indokolhatja a korlátozni kívánt alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával.

Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerint:

*„Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.”*

Az Alaptörvény meghatározza tehát az alapjog korlátozás kereteit, méghozzá akképp, hogy elsődlegesen kell egy legitím cél, amely vagy másik alapjog érvényesülése vagy alkotmányos érték védelme lehet, azonban szükséges az is, hogy e cél fontossága arányban legyen az alapjogsérelem súlyával. Ezen túlmenően meg kell vizsgálni, hogy az adott alapjog korlátozása alkalmas-e a legitím cél elérésére, illetve azt is meg kell vizsgálni, hogy a legitím cél nem érhető-e el más módon anélkül, hogy az alapjogot korlátozni kellene. Végül vizsgálni kell a fentiekben már említett arányosságot a cél fontossága és a sérelem súlya között.

Tekintettel arra, hogy az Ítéletben foglalt döntés által a Kúria a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való jogunkat, a tulajdonhoz fűződő jogunkat korlátozta, azonban a korlátozásnak nem volt legitím célja (ezáltal a fentiekben felsorolt egyéb vizsgálandó szempontok is irrelevánsnak minősülnek), így egyértelmű, hogy az alapjog-korlátozás alaptörvény-ellenes volt a Kúria részéről.

Az eljáró bíróságok az Alaptörvénnyel, és az annak védelmét szolgáló Alkotmánybíróság hosszú évek során kialakult gyakorlatával ellentétesen értelmezték és alkalmazták a rPp., a rPtk. és az ügy alapját képező jogszabályok rendelkezéseit, ezáltal a bennünket megillető, a tulajdonhoz, a tisztességes eljáráshoz és jogorvoslathoz való alapjogunkat szükségtelenül és aránytalan mértékben korlátozta.

Az Ítélet meghozatala tehát nem csak a fentiekben meghatározottak szerint alkotmányellenes, hanem a szükségesség-arányosság tesztjének sem felel meg, így kérjük a t. Alkotmánybíróságot, hogy szíveskedjék panaszunkat befogadni és annak petituma szerinti döntést hozni.

### 2.3.6 Soron kívüli eljárás iránti kérelem

Indítványozzuk, hogy a t. Alkotmánybíróság az egészséghez és a tulajdonhoz való érintő alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdéseket az Abtv. 30. § (5) bekezdésében jelzett ésszerű határidőn belüli elbírálásra is tekintettel soron kívüli eljárásban tegye vizsgálata tárgyává. Kérjük, hogy a t. Alkotmánybíróság az ügy sürgősségére, a végrehajtási folyamatra tekintettel az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II. 27.) AB Tü. határozatára állapítson meg az általános határidőknél rövidebb határidőket, valamint döntsön az ügy különös társadalmi súlyára tekintettel rendkívüli ülés tartásáról [AB ügyrend 3. § (2) bekezdés].

Tisztelettel:

Nemzeti Egészségmegőrző és Rákellenes Központ Alapítvány  
panaszos

## MELLÉKLETEK

- M/1 ügyvédi meghatalmazás
- M/2 Újra megismételt eljárásban hozott kúriai ítélet (az Ítélet)
- M/3 Újra megismételt eljárásban hozott másodfokú ítélet
- M/4 Újra megismételt eljárásban hozott elsőfokú ítélet
- M/5 Felülvizsgálati kérelem