



Debreceni Törvényszék
102.K.700.178/2025/9.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: III / 01457 - 0 / 2025		
Érkezett: 2025. MÁJ 28.		
Erkezés módja		
☐ POSTÁN	☒ @	☐ EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 1	Kezelőiroda: <i>du</i>

Az ügy száma: 102.K.700.178/2025

A felperes:

[REDACTED]
[REDACTED]

A felperes jogi képviselője:

[REDACTED]
[REDACTED]

Az alperes:

[REDACTED]
[REDACTED]

Az alperes képviselője:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Az alperesi érdekelt:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Az alperes érdekelt képviselője:

[REDACTED]
[REDACTED]

A per tárgya:

kompenzációs eljárás ügyben hozott határozat (NFK-022475/2023) jogszerűsége iránt indított megtámadási per

V é g z é s

A bíróság a peres eljárást felfüggeszti.

A bíróság az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 108/F. § (7) bekezdés b) pontja azon fordulata Alaptörvénybe ütközésének vizsgálatát, alaptörvény-ellenességének megállapítását, amely szerint az ügyfelek közül nem minősül jóhiszeműnek „az érintett ingatlan tulajdonosa, ha tulajdonjoga 2018. március 6. napja után kötött szerződés alapján keletkezett”.

A bíróság kezdeményezi továbbá az alaptörvény-ellenes jogszabályi rendelkezés általános és a Debreceni Törvényszék előtt 102.K.700.178/2025. szám alatt folyamatban lévő perben történő alkalmazási tilalmának elrendelését.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A per alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt a perben nem álló [REDACTED] [REDACTED] (a továbbiakban: megajándékozott) ajándékozta az urai [REDACTED] helyrajzi számú 85 ha 4395 m² területű külterületi ingatlan 11284/1304674 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: ingatlan) a 2004. február 26-án kelt ajándékozási szerződéssel. A haszonélvezeti jogot a körzeti földhivatal a 34485/2004.03.26 számú határozattal jegyezte be az alperesi érdekelt javára az ingatlan tulajdoni lapjára.
- [2] A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 108. § (1) bekezdése szerint a 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre vagy 2014. április 30-a után lejáró, határozott időtartamra nem közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított haszonélvezeti jog továbbá használat joga 2014. május 1-jén a törvény erejénél fogva megszűnt.
- [3] A perben nem álló Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal törölte az alperesi érdekelt ingatlanon fennállott haszonélvezeti jogát a 2015. augusztus 04-én hozott 39835/2015/2014.10.07 ügyiratszámú határozattal, a Fétv. 108. § (1) bekezdésére tekintettel.
- [4] Az Európa Bizottság 2017. május 05-én keresetet terjesztett elő Magyarország ellen az Európai Unió Bíróságánál annak megállapítása iránt, hogy Magyarország – a termőföld haszonélvezetére vonatkozó korlátozó szabályozás elfogadásával – nem teljesítette az Európai Unió működéséről szóló szerződés 49. és 63. cikkéből, valamint az Európai Unió Alapjogi Chartája 17. cikkéből eredő kötelezettségeit. A kereset alapján C-235/17. ügyszám alatt indult per az Európai Unió Bírósága előtt.
- [5] 2019. május 21-én hirdette ki az Európai Unió Bírósága ítéletét a mezőgazdasági földeken fennálló haszonélvezeti jogok *ex lege* megszüntetése miatt indult C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben. Ebben kimondta az Európai Unió Bírósága, hogy Magyarország a Fétv. 108. § (1) bekezdésének elfogadásával és ezáltal a Magyarországon fekvő mező- és erdőgazdasági földterületeken közvetlenül vagy közvetetten más tagállambeli állampolgárok javára fennálló haszonélvezeti jogoknak a törvény erejénél fogva történő megszüntetésével nem teljesítette az EUMSZ 63. cikknek és az Európai Unió Alapjogi Chartája 17. cikkének együttesen értelmezett rendelkezéseiből eredő kötelezettségeit.
- [6] A felperes 2021. május 10-én birtokösszevonási célú önkéntes földcsere szerződést (a továbbiakban: földcsere szerződés) kötött – egyebek mellett – a megajándékozottal az ingatlan 756255840000/7013927424400 arányú tehermentes tulajdonjogának megszerzése érdekében. Tekintettel arra, hogy az ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősült, a földcsere szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.
- [7] A földcsere szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszeripari és Vidékfejlesztési Kamara Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Elnöksége (a továbbiakban: helyi földbizottság) az SZA01-07883-7/2021 iktatószámú állásfoglalásában támogatta a földcsere szerződés hatósági jóváhagyását.

- [8] A perben nem álló Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a 2021. július 14-én hozott 572557/5/2021. ügyiratszámú határozatával jóváhagyta a földcsere szerződést.
- [9] A földcsere szerződés hatósági jóváhagyására tekintettel a felperes tehermentes tulajdonjogát 262885/2/2021.07.21 ügyszám alatt bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.
- [10] A C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásának érdekében az Országgyűlés elfogadta az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvényt, amelynek 128. §-a kiegészítette a Fétv.-t a 108/B–108/Q. §-sal. E rendelkezések 2022. január 01-jén léptek hatályba. A Fétv. 2022. január 1-jei hatályú módosításai lehetővé tették, hogy az alperesi érdekelt kérje törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzését. Az alperesi érdekelt e jogszabályi lehetőséggel élve 2022. november 30-án kérelmet terjesztett elő az alperesi jogelődhez törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzése iránt.
- [11] A hatáskörrel rendelkező Nemzeti Földügyi Központ (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.; a továbbiakban: alperesi jogelőd) a 2022. december 9-én hozott NFK-061434/2022 ügyszámú határozatával (a továbbiakban: eredeti visszajegyző határozat) helyt adott az alperesi érdekelt kérelmének és elrendelte az alperesi érdekelt törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzését az immár felperesi tulajdonban álló ingatlanra. A felperes semmilyen kártalanításban, kompenzációban nem részesült és arra nem is vált jogosulttá amiatt, hogy az általa a földcsere szerződéssel tehermentesen megszerzett ingatlanra bejegyezték az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogát.
- [12] A felperes keresetet terjesztett elő az alperesi jogelőd ellen, amelyben az eredeti visszajegyző határozat jogszerűségének bírósági felülvizsgálatát kérte. A keresetlevél alapján 102.K.700.199/2023. szám alatt indult per a Debreceni Törvényszék előtt. A Debreceni Törvényszék a 2022. április 27-én hozott 102.K.700.199/2023/17. szám alatt hozott ítéletével megsemmisítette az eredeti visszajegyző határozatot és az alperesi jogelődöt új eljárásra kötelezte, mivel a bíróság hivatalból észlelte azt, hogy a megelőző eljárásba nem vonták be ügyfélként a felperest.
- [13] A megismételt eljárás során az alperesi jogelőd 2023. június 1-jén meghozta az NFK-022475/2023 ügyszámú határozatot (a továbbiakban: visszajegyző határozat), amelyben helyt adott az alperesi érdekelt kérelmének és elrendelte az alperesi érdekelt törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzését a felperesi tulajdonban álló ingatlanra. Döntését azzal indokolta, hogy a felperes, mint a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület tulajdonosa tekintetében megállapítható, hogy a Fétv. 108/F. § (7) bekezdése szerint nem minősül jóhiszeműnek, valamint a Fétv. 108/F. § (8) bekezdése szerinti jogi akadály nem áll fenn. Az ingatlan vonatkozásában a Fétv. 108. § (1) bekezdése alapján törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésének a Fétv. által meghatározott feltételei a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület egészére fennállnak, így a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzéséről döntött a rendelkező részben foglaltak szerint. A felperes semmilyen kártalanításban, kompenzációban nem részesült és arra nem is vált jogosulttá amiatt, hogy az általa a földcsere szerződéssel tehermentesen megszerzett ingatlanra bejegyezték az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogát.
- [14] Az alperesi jogelőd 2024. május 31. napjával beolvadási különválással megszűnt, ezért a per az alperessel szemben folytatódott.

A kereset, a védírat

- [15] A felperes keresetet terjesztett elő az alperesi jogelőd ellen, amelyben a visszajegyző határozat jogszerűségének bírósági felülvizsgálatát kérte. Keresetlevelében kifejtette, hogy a földcsere szerződési hatósági jóváhagyását támogatta a helyi földbizottság. A földcsere szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Jóhiszeműen kötötte meg a földcsere szerződést, annak alapján tehermentes tulajdonjogot szerzett. Sérelmezte, hogy a Fétv. 108/F. § (7) bekezdés b) pontja generális jelleggel rosszhiszeműnek minősítette, és azt is, hogy a visszajegyző határozat következtében sérült a tulajdonhoz való alapjoga. Indítványozta, hogy a bíróság kezdeményezzen egyedi normakontroll eljárást az Alkotmánybíróság előtt a Fétv. 108/F. § (7) bekezdés b) pontjának alaptörvény-ellenessége megállapítása iránt. A keresetlevél alapján 102.K.702.212/2023. szám alatt indult per, ami – felfüggesztést követően – jelen ügyszám alatt folytatódott.
- [16] Az alperesi jogelőd a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Azt, hogy ki minősül, illetve ki nem minősül jóhiszeműnek a haszonélvezeti jog visszajegyezhetősége szempontjából, az alperesi jogelődnek a Fétv. 108/F. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani. Az alperesi jogelőd a tulajdonos jóhiszeműségének megállapítása során nem mérlegelhet, a Fétv. rendelkezéseinek megfelelően köteles eljárni és döntést hozni. Az alperesi jogelőd helyesen és jogszabályszerűen döntött a visszajegyezhetőség megállapításáról. A felperes ezzel ellentétes álláspontja téves és megalapozatlan. A megelőző eljárás során a tényállást kellően feltárta és tisztázta, a rendelkezésére álló bizonyítékokból okszerű következtetést vont le.
- [17] Az alperesi érdekelt a per 2023. március 30-i tárgyalásán a kereset elutasítását és a felperes perköltségében történő marasztalását kérte.

A bírói normakontrollal érintett jogszabályi rendelkezések

- [18] A Fétv. 108/F. § (6) bekezdés a) pontja szerint a törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségéről kell döntést hozni, ha nem minősül jóhiszeműnek a (7) bekezdés szerinti valamelyik személy.
- [19] A Fétv. 108/F. § (7) bekezdés b) pontja szerint az ügyfelek közül nem minősül jóhiszeműnek az érintett ingatlan tulajdonosa, ha tulajdonjoga 2018. március 6. napja után kötött vagy ezt megelőzően kötött, de a földforgalmi törvénynek megfelelő eljárás – ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárást is – érdekében 2018. március 6. napját követően az illetékes hatósághoz benyújtott szerződés, illetve 2018. március 6. napja után tett végintézkedés alapján keletkezett.

Az Alaptörvény releváns rendelkezései

- [20] Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerint Magyarország független, demokratikus jogállam.

- [21] Az Alaptörvény II. cikke szerint az emberi méltóság sérthetetlen. Minden embernek joga van az élethez és az emberi méltósághoz, a magzat életét a fogantatástól kezdve védelem illeti meg.
- [22] Az Alaptörvény XIII. cikke szerint:
- (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. 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 bíróság álláspontja a Fétv. 108/F. § (7) bekezdés b) pontjának alaptörvény-ellenessége vonatkozásában

A jogállamiság és a jogbiztonság megsértése

- [23] A bíróság álláspontja szerint a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja sérti a jogállamiság és a jogbiztonság elvét, valamint az abból levezethető visszaható hatályú jogalkotás tilalmát. Ennek alapján a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével.
- [24] A jogállamiság fogalmától elválaszthatatlanok az eljárási garanciák, hiszen azok eleve a jogállamiság, illetve a jogbiztonság elvéből fakadnak. (Balogh Zsolt – Holló András – Kukorelli István – Sári János: Az Alkotmány magyarázata. KJK-Kerszöv, Budapest, 2003, 48-49. o.) A garanciák nem csupán az olyan Alaptörvényben megfogalmazott garanciákat jelentik, mint a bírósághoz fordulás joga vagy a büntetőeljárási garanciák, hanem valamennyi, a jogállamisághoz fűződő követelmény betartását, attól függetlenül, hogy az adott szabály az Alaptörvényben vagy annál alacsonyabb szintű normában szerepel. Az eljárási garanciákkal kapcsolatos alapvető követelményeket az Alkotmánybíróság az ún. első elévülési döntésében [11/1992. (III. 5.) AB határozat] fogalmazta meg. Ebben kimondta, hogy az eljárási garanciák alapvető jelentőségük az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatósága szempontjából. Csak a formalizált eljárás szabályainak követésével keletkezhet érvényes jogszabály, csak az eljárási normák betartásával működik alkotmányosan a jogszolgáltatás.
- [25] Általános jogállamiságból és a jogbiztonságból levezethető követelmény a visszaható hatályú jogalkotás tilalma is, amellyel kapcsolatos gyakorlatot legutóbb a 2/2022. (II. 10.) AB határozat tekintette át. „A jogi normák előreláthatóságának és kiszámítható működésének követelménye felöleli a visszamenőleges hatályú jogi szabályozás korlátozott és kivételes lehetőségét. Vagyis jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg jogkövetkezményeket: nem rögzíthet kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.” {8/2020. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [54]} Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint azonban „valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet az említett tilalomba ütközőnek, ha a hatálybalépés visszamenőlegesen történt, hanem akkor is, ha a jogszabály rendelkezéseit – erre irányuló kifejezett rendelkezés alapján – a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell [{...} 16/2014. (V. 22.) AB határozat, Indokolás [32]}. Ez utóbbi esetben a szabály a hatálybalépését megelőző eseményhez, tényhez fűz új, a korábban hatályos szabályhoz képest eltérő jogkövetkezményt, aminek következtében felmerülhet a visszaható hatály sérelme. Visszaható hatályról beszélünk továbbá akkor is, ha az új szabály a hatálybalépését megelőzően keletkezett, annak időpontjában fennálló tényállás

jogkövetkezményét a régitől eltérően határozza meg.” {10/2018. (VII. 18.) AB határozat, Indokolás [49]–[51]}; megerősítőleg idézi: 6/2019. (III. 20.) AB határozat, Indokolás [49]; lásd még: 33/2019. (XI. 27.) AB határozat, Indokolás [39]; 8/2020. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [54]; {11/2021. (IV. 7.) AB határozat, Indokolás [24]–[26]}.

- [26] A bíróság megítélése szerint az Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontjának megalkotása visszamenőleges hatályúnak minősül. A felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, tehermentes tulajdont kívánt szerezni a földcsere szerződés 2021. május 10-i, ellenérték fejében történő megkötésével. A felperes az Európai Unió Bírósága előtt C-235/17. szám alatt folyamatban volt eljárásban fél nem volt, az Európai Unió Bíróságának ítéletét részére nem kézbesítették. Az Európai Unió Bírósága ítélete egyébként is kizárólag Magyarországot kötelezte, magánszemélyek részére nem állapított meg sem jogosultságokat, sem kötelezettségeket. Magyarország a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett módosításával kívánt eleget tenni az Európai Unió Bírósága ítéletében foglaltaknak. Ennek alapján a felperesnek a földcsere szerződés megkötésekor nem volt és nem is lehetett tudomása arról, hogy a 2022. január 01-jén hatályba lépő jogszabályi rendelkezések rosszhiszeművé fogják minősíteni és ennek következtében lehetővé teszik azt, hogy az alperesi érdekelt 2015. augusztus 04-én törölt haszonélvezeti joga visszajegyzésre kerüljön arra az ingatlanra, amelyet a felperes tehermentesen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett a megajándékozottól.
- [27] E körben hangsúlyozandó az is, hogy a földcsere szerződés hatályosulása hatósági jóváhagyáshoz kötött volt. A hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás során a helyi földbizottság támogatta a földcsere szerződés hatósági jóváhagyását, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv a földcsere szerződést a 2021. július 14-én hozott 572557/5/2021. ügyiratszámú határozatával jóvá is hagyta. A fenti körülmények között nehezen képzelhető el az, hogy a felperesnek tudomása volt arról, vagy kellő körütekintés mellett tudomással kellett volna bírnia arról, hogy az alperesi érdekelt törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzésére lehet számítani az ingatlanra vonatkozóan.
- [28] A földcsere szerződés 2021. május 10-i, felperes általi megkötése jogszerű célra irányult. A szerződés jogszerűségével kapcsolatban a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásban sem került fel kétség. A felperest a földcsere szerződés aláírásával összefüggésben a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja utólag rosszhiszeművé nyilvánította és ezzel lehetővé tette azt, hogy az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzésre kerüljön arra az ingatlanra, amelyet a felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, tehermentesen szerzett meg a 2021. május 10-i földcsere szerződéssel, és a haszonélvezeti jog bejegyzésére tekintettel a felperes semmilyen kártalanításban nem részesült. Ennek alapján a felperes helyzete hátrányosabbá vált a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontjának megalkotása következtében, sőt a felperest visszamenőlegesen rosszhiszeműnek minősítette a körben, hogy a jogszabályoknak megfelelően megkötötte a földcsere szerződést. A Fétv. 108/F. § (7) bekezdés b) pontja 2022. január 01-jén lépett hatályba és e hatályba lépés előtt keletkezett, 2021. május 10-i földcsere szerződéses jogviszonyra, valamint a felperes tulajdonjogviszonyára is olyan jogkövetkezményt rendelt alkalmazni, ami a felperesre nézve jelentős mértékben hátrányos.
- [29] A fentiekre tekintettel az Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja ellentétes az általános jogbiztonság és a jogállamiság elvével, aminek egyik megnyilvánulása a visszaható hatályú jogalkotás követelménye.

Az emberi méltósághoz való jog megsértése

- [30] A bíróság álláspontja szerint a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja ellentétes az emberi méltósághoz való joggal kapcsolatos alaptörvényi rendelkezéssel, azaz az Alaptörvény II. cikkével.
- [31] A felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, tehermentes tulajdont kívánt szerezni a földcsere szerződés 2021. május 10-i, ellenérték fejében történő megkötésével. A felperes az Európai Unió Bírósága előtt C-235/17. szám alatt folyamatban volt eljárásban félnek nem minősült, az Európai Unió Bíróságának ítéletét részére nem kézbesítették. Az Európai Unió Bírósága ítélete egyébként is kizárólag Magyarországot kötelezte, magánszemélyek részére nem állapított meg sem jogosultságokat, sem kötelezettségeket. Magyarország a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett módosításával kívánt eleget tenni az Európai Unió Bírósága ítéletében foglaltaknak.
- [32] Ennek alapján a felperesnek a földcsere szerződés megkötésekor nem volt és nem is lehetett tudomása arról, hogy a 2022. január 01-jén hatályba lépő jogszabályi rendelkezések lehetővé fogják tenni azt, hogy az alperesi érdekelt 2015. augusztus 04-én törölt haszonélvezeti joga visszajegyzésre kerüljön arra az ingatlanra, amelyet a felperes tehermentesen, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásban bízva vásárolt, és ezért a felperes semmilyen kártalanításban nem részesülhet.
- [33] E körben hangsúlyozandó az is, hogy a földcsere szerződés hatályosulása hatósági jóváhagyáshoz kötött volt. A hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás során a helyi földbizottság támogatta a földcsere szerződés hatósági jóváhagyását, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv a földcsere szerződést a 2021. július 14-én hozott 572557/5/2021. ügyiratszámú határozatával jóvá is hagyta. A fenti körülmények között nehezen képzelhető el az, hogy a felperesnek tudomása volt arról, vagy kellő körütekintés mellett tudomással kellett volna bírnia arról, hogy az alperesi érdekelt törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzésére lehet számítani az ingatlanra vonatkozóan.
- [34] A fenti körülmények ellenére a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja *ex lege* rosszhiszeművé nyilvánította a felperest.
- [35] Az Alkotmánybíróság az emberi méltósághoz való jogot először 1990-ben értelmezte, amikor megállapította, hogy az az ún. „általános személyiségi jog” egyik megfogalmazása. Rámutatott, hogy a modern alkotmányok, illetve alkotmánybírói gyakorlat az általános személyiségi jogot különféle aspektusaival nevezik meg: például a személyiség szabad kibontakoztatásához való jogként, az önrendelkezés szabadságához való jogként, általános cselekvési szabadságként, avagy a magánszférához való jogként. Az általános személyiségi jog „anyajog”, azaz olyan szubszidiárius alapjog, amelyet mind az Alkotmánybíróság, mind a bíróságok minden esetben felhívhatnak az egyén autonómiájának védelmére, ha az adott tényállásra a konkrét, nevesített alapjogok egyike sem alkalmazható. [8/1990. (IV. 23.) AB határozat]
- [36] A bíróság megítélése szerint a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja sérti a felperes emberi méltósághoz való jogát is, ugyanis a 2021. május 10-én kötött, a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott földcsere szerződéssel összefüggésben utólagosan rosszhiszeműnek minősítette a felperest, valamint annak jogkövetkezményeként

szankcióval sújtotta (kártalanítás nélkül bejegyezte az ingatlanra az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogát). A felperes a vonatkozó, akkor hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kötötte meg a földcsere szerződést és került tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdonhoz való joggal kapcsolatos alaptörvényi rendelkezések megsértése

- [37] A bíróság megítélése szerint az Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja ellentétes a tulajdonhoz való jog védelmére vonatkozó alaptörvényi rendelkezésekkel, azaz az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdésével.
- [38] A felperes a földcsere szerződés megkötésének következtében a földterület tulajdonosává vált. A földcsere szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta, majd a felperes tehermentes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlanra a 262885/2/2021.07.21 számú határozattal. Ezek alapján a felperes a magyar tételes jogi szabályoknak megfelelően az ingatlan vonatkozásában tulajdonosi pozíciót nyert oly módon, hogy tulajdonjogát nem terhelte harmadik személy joga.
- [39] Az alperesi jogelőd a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontjának alkalmazásával a felperes tulajdonában álló ingatlanra bejegyezte az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogát úgy, hogy a felperes semmilyen jogviszonyban nem állt korábban az alperesi érdekelttel, ami jogalapot adott volna a haszonélvezeti jog alapítására. A felperes az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogának bejegyzésére tekintettel semmilyen kártalanításban nem részesült.
- [40] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:147. § szerint
(1) Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti.
(2) Ha a haszonélvezeti jog egyidejűleg több haszonélvezőt illet meg, a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogára a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni.
(3) A haszonélvezeti jog a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad.
(4) A természetes személyt megillető haszonélvezeti jog korlátozott időre és legfeljebb a jogosult haláláig állhat fenn.
- [41] A haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályok szerint a dolog birtoklásának, használatának, hasznosításának és hasznai szedésének joga nem a tulajdonost, hanem a haszonélvezőt illetik meg.
- [42] Az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzésének következtében a felperes tulajdonhoz való joga erősen korlátozottá vált: a felperes elvesztette annak lehetőségét, hogy ingatlanát használja, hasznosítsa, annak hasznait szedje, azt birtokolja, mégpedig oly módon, hogy tulajdonjoga megterheléséért kártalanítást, ellenértéket nem kapott. A felperes mindaddig nem jogosult a saját tulajdonában álló ingatlant használni, hasznosítani, birtokolni, amíg az alperesi érdekelt haszonélvezeti joga fennáll az ingatlanon.
- [43] Az Alkotmánybíróság alkotmányos tulajdonvédelemmel kapcsolatos, egyik legtöbbet idézett és legnagyobb jelentőségű döntése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény egyes

rendelkezései alkotmányellenességének megállapítására vonatkozó indítványok alapján hozott 64/1993. (XII. 22.) AB határozat. E döntés 2012 utáni alkalmazhatóságát az Alkotmánybíróság számos határozata megerősítette. {5/2016. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [31]; 18/2015. (VI. 15.) AB határozat, Indokolás [26]; 25/2015. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [59]} A döntés különbséget tett az alkotmányjogi és a polgári jogi tulajdonfogalom között, ahogy az AB fogalmazott, „az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat... A tulajdonjog részjogosítványai ... nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges hatalmával.” Ezzel a német alkotmányjogi hagyományokban az 1920-as években felbukkant megoldással mintegy elvált egymástól a polgári és az alkotmányjogi tulajdonfogalom. Az AB felismerte, hogy a tulajdon alkotmányjogi értelemben vett elvonása nem jelenti feltétlenül a polgári tulajdon elvesztését. További fontos megállapításnak tekinthetjük a tulajdon funkcionális felfogását, ami szerint az Alkotmány „az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben.” Ezzel a lépéssel az AB kiterjeszthette az Alkotmány 13. §-ának védelmét – a szűkebb értelemben vett polgári tulajdonon (és más vagyoni jogon) kívül – a tulajdon szerepét átvevő más vagyoni jogra is, illetve a közjogi alapú jogosítványokra, például a társadalombiztosítási jogokra is. A tulajdonhoz való jog alkotmányjogi védelmének módját azonban nagyban befolyásolja a tulajdon azon jellegzetessége, hogy alkotmányosan védett szerepét tekintve általában helyettesíthető. Tehát az Alkotmány elsődlegesen a tulajdon állagát védi, azonban közérdekből lehetővé teszi kisajátítást is, így „a tulajdon alkotmányos garanciájának határa a tulajdon értékének biztosítása.” A 64/1993. AB határozat azt is kimondta, hogy a tulajdont széles körben érik közhatalmi korlátozások, és a tulajdonosnak egyre több korlátozást kell minden ellentételezés nélkül tűrnie. A döntés a kisajátítás fogalmát is árnyalta, hiszen kimondta, hogy az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében meghatározott kritériumok csak a kisajátítás „hagyományos fogalmára” vonatkoznak, amikor a tulajdont teljes egészében elvonják. Azonban „a tulajdon súlyos megterhelése is megkövetelheti a kisajátításhoz hasonló védelmet”, adott esetben a tulajdonos veszteségét ki kell egyenlíteni, vagy legalábbis mérsékelni kell.

- [44] A kisajátítás fogalmát jelentősen kitágítva az Alkotmánybíróság a 45/1997. AB határozatában a tulajdonjog kiüresítését, tehát a tulajdonos jelentős tulajdonosi részjogosítványoktól való megfosztását is kisajátításnak minősítette, és az esetkorre a tulajdonjog teljes elvonására vonatkozó alkotmányi rendelkezéseket alkalmazta.
- [45] A bíróság álláspontja szerint azáltal, hogy a felperes tulajdonában álló ingatlanra egy vele semmilyen jogviszonyban korábban nem állt harmadik személy – az alperesi érdekelt – holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzésre került, a felperes tulajdona olyan mértékben korlátozottá vált, hogy az elérte – az alkotmányjogi értelemben vett – kisajátítás szintjét is. Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése a kisajátítást megengedi, azonban a megengedhetőséget garanciákhoz köti (kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet).
- [46] A Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja ténylegesen lehetővé teszi a felperes tulajdonának alkotmányjogi értelemben vett kisajátítását vagy legalábbis jelentős mértékű korlátozását, azonban nem gondoskodik a felperes kártalanításáról.
- [47] Ahogy a 64/1993. AB határozat is kimondja, „az alkotmányos védelem tárgya elsősorban a tulajdoni tárgy, azaz a tulajdon állaga. Maga az Alkotmány teszi azonban lehetővé közérdekből a kisajátítást, jelezve ezzel, hogy a tulajdon alkotmányos garanciájának határa a tulajdon értékének biztosítása.” A tulajdonhoz való jognak első sorban mégis állaggaranciát kell jelentenie, így biztosítható az, hogy a tulajdonosok tulajdonukat saját akaratuknak megfelelően

élvezhessék és így a vonatkozó alkotmányi szabályozás végeredményben elérje célját. Ugyanis ha alkotmányos tulajdonvédelem alatt pusztán értékgaranciát értünk, bármilyen tulajdonjog kártalanítás ellenében való elvonására alkotmányos lehetőség kínálkozna. Ez az értelmezés nyilvánvalóan ellentétes volna az Alkotmány 13. §, illetve az Alaptörvény XIII. cikke rendelkezéseivel. A kisajátítás általában szükségszerűen állagsérelemmel jár. Az Alkotmánybíróság kimondta, hogy „a tulajdon alkotmányos garanciájának határa a tulajdon értékének biztosítása”, tehát az értékgarancia. A kisajátítás közérdekűsége jelenti azt a körülményt, amelynek fennállása esetén pusztán értékgarancia érvényesül.

- [48] Azáltal, hogy a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja a tulajdonos kártalanítása nélkül teszi lehetővé az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzését a felperes ingatlanára, nem biztosítja az alaptörvényi tulajdonvédelem legalsó határát, az értékgaranciát sem.
- [49] A bíróság azt is hangsúlyozza, hogy az alperesi érdekelt haszonélvezeti joga a megajándékozottal, nem pedig a felperessel fennállott szerződéses jogviszonyból ered. A felperes tehermentesen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát a megajándékozottól. Arról nem volt és nem is lehetett tudomása, hogy az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzése várható az ingatlanra.
- [50] A bíróság megítélése szerint a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja – a per tárgyát képező történeti tényállás mellett – sérti a felperes tulajdonhoz való jogát, mivel úgy teszi lehetővé az alperesi érdekelt holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzését az ingatlanra, hogy a tulajdonelvonás Alaptörvényben rögzített garanciái nem érvényesülnek: az ingatlan tulajdonosa semmilyen kártalanításban nem részesül tulajdonjoga kiűréséért.
- [51] A bíróság a fenti indokok alapján a Fétv. 2022. január 01-jén hatályba lépett 108/F. § (7) bekezdés b) pontja azon fordulata alaptörvény-ellenessége megállapítását és egyedi, valamint általános alkalmazási tilalmának elrendelését kezdeményezi [az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 45. § (4) bekezdése], amely szerint az ügyfelek közül nem minősül jóhiszeműnek „az érintett ingatlan tulajdonosa, ha tulajdonjoga 2018. március 6. napja után kötött szerződés alapján keletkezett”.
- [52] Az általános alkalmazási tilalom kimondását a bíróság azért kéri az Alkotmánybíróságtól, mert a bíróság előtt több olyan per van folyamatban, amelynek alapjául szolgáló történeti tényállás érdemben azonos.
- [53] A bíróság az Abtv. 25. § (1) bekezdése alapján kezdeményezi az egyedi normakontroll eljárást az Alkotmánybíróság előtt.
- [54] E végzés ellen nincs helye fellebbezésnek a Pp. 128. § (5) bekezdése alapján.

Záró rész

Debrecen, 2025. május 22.

Dr. Tóth Szilvia s. k.
a tanács elnöke – bíró



Dr. Andorkó Imre s. k.
előadó bíró

Dr. Elek László s. k.
bíró

