

2023 DEC 11

Az irat elektronikus irattal készített másolat

Ügyszám: IV/ 0 2 7 7 9 - 0 / 2023

Erkezett: 2023 DEC 21.

Erkezés módja

☐ POSTÁN ☒ @ EGYÉB: *Kezbesítővel*

Példány: 1. Melléklet: Kezelőiroda: *21*

Alkotmánybíróság

1015 Budapest, Donáti utca 35-45.
a Fővárosi Törvényszék útján



MOLNÁR & TÁRSA
ÜGYVÉDI IRODA

Digitálisan aláírta: Dr. Molnár István

Dr. Molnár István

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK 64. József

FŐLAJSTROMSZÁM KEZDŐIDŐ: 2023.12.08 16:07:47 +01:00

Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon

Erkezett: 2023 DEC 11.

PÉLDÁNY:.....ív:.....

MELLÉKLET:.....KÖZTÜK:.....

FŐLAJSTROMSZÁM:.....

UTÓIRATON:.....

Budapest, 2023. december 6.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [REDACTED] (továbbiakban: **Indítványozó**) 1. számú mellékletként csatolt ügyvédi meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk útján, az **Alaptörvény 24. cikk (2)** bekezdésének **d)** pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (**Abtv.**) **27. § (1)** bekezdése alapján, az **Abtv. 30. § (1)** bekezdése szerinti törvényes határidőn belül, és az **Abtv. 53. § (2)** bekezdése alapján az ügyben első fokon eljáró bíróság útján, az alábbi

alkotmányjogi panasszal

fordulok a T. Alkotmánybírósághoz, a **Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.II.20.169/2023/14. számú, 2. számú mellékletként csatolt, jogi képviselőnk részére 2023. október 9. napján kézbesített ítélete** (a továbbiakban: **Ítélet**) ellen:

1. INDÍTVÁNY

- 1.1 Indítványozzuk, hogy a T. Alkotmánybíróság az **Alaptörvény 24. cikk (2)** bekezdésének **d)** pontja és az **Abtv. 27. § (1)** bekezdése, valamint az **Abtv. 43. § (1)** bekezdése alapján *semmisítse meg* az **Ítéletet**, mert a Kúria **Ítélete** sérti az **Alaptörvény R) cikk (2)** bekezdését, az **Alaptörvény B) cikk (1) - (2)** bekezdéseit, az **Alaptörvény T) cikk (1)** bekezdését, az Indítványozó **Alaptörvény XXVIII. cikk (1)** bekezdésében meghatározott tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát és az **Alaptörvény XIII. cikk (1)** bekezdésében meghatározott tulajdonhoz való jogát.

2. TÉNYÁLLÁS ÉS PERTÖRTÉNET

A./ A történeti tényállás

- 2.1 A [REDACTED] helyrajzi számú kétlakásos lakóház ingatlan („Ingatlan”) 200/500 hányadának Indítványozó, míg 150/500-150/500 tulajdoni hányadának az alapper I-II. rendű alperesei voltak a tulajdonosai.
- 2.2 Indítványozó az I.-II. rendű alperesek jogelődjével (az örökhagyóval) szóban megállapodott az örökhagyó 300/500 tulajdoni hányadának megvásárlásáról, de szerződéskötésre az örökhagyó elhunytja miatt nem került sor.
- 2.3 Az I. és a II. rendű alperesek (Indítványozó tulajdonostársai) az őket megillető 150/500-150/500 tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészüket értékesíteni kívánták. Az alapper III-IV. rendű alperesei 2019-ben megtekintették, majd 2020. június 13-án 88.000.000 forintos vételáron vételi ajánlatot tettek az ingatlanilletőségre. A vételárból foglaló jogcímén 4.000.000 forintot letétbe helyeztek a [REDACTED] azzal, hogy a fennmaradó 84.000.000 forintot az adásvételi szerződés aláírásakor, de legkésőbb az aláírástól számított 15 napon belül részben az I. és a II. rendű alperesek, mint eladók által megadott számlaszámra, részben készpénzben teljesítik.
- 2.4 Az okirat tartalmazta az I-II. rendű alperesek vételi ajánlatot elfogadó írásbeli nyilatkozatát. A vételi ajánlatot az okiratszerkesztő ügyvéd megküldte Indítványozónak és felhívta, hogy a kézbesítéstől számított 8 napon belül írásban az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozzon.
- 2.5 Indítványozó az ügyvédi felhívást 2020. június 16. napján átvette, majd a 2020. június 22. napján kelt válaszelevelében a képviseleti jog igazolása céljából ügyvédi meghatalmazás csatolását, valamint a teljesítés konkrét módjáról való tájékoztatást igényelt. Kérte, hogy a megalapozott döntés és a szükséges források időzítése miatt a nyilatkozati határidőt 30 napra módosítsák.
- 2.6 [REDACTED] ügyvéd 2020. június 25-ei levelében megismételte a vételi ajánlat lényeges tartalmát, egyúttal mellékelte az ügyvédi meghatalmazását és tájékoztatást adott a teljesítés módjáról és részleteiről (a foglalón felüli 84.000.000 forint vételárból 5.500.000 forint a szerződés aláírásakor

készpénzben került átadásra az eladóknak, további 78.500.000 forintot átutalással teljesítenek a vevők). Levele zárórészében az írásbeli nyilatkozattétel határidejét 8 napban rögzítette, amely a postai bélyegző időpontja szerint kerül számításba vételre.

- 2.7 Indítványozó 2020. július 2-án ügyvédje által ellenjegyzett írásbeli nyilatkozatot tett az alábbiak szerint:

„NYILATKOZAT (elővásárlási jog gyakorlása tárgyában) Alulírott [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mint elővételi jogosult jelen okirat aláírásával nyilatkozom és bejelentem a [REDACTED] ügyvéd [REDACTED] által részemre közölt 2020. június 26. napi keltezéssel ellátott felhívására, hogy a [REDACTED] 300/500 tulajdoni hányadát érintő vételi ajánlattal [REDACTED] [REDACTED] ajánlattevők) összefüggően az osztatlan közös tulajdon szabályai alapján fennálló

elővásárlási jogommal élni kívánok.

Jelen nyilatkozat ellenjegyzésével és az elővásárlási joggyakorló nyilatkozat közlésével – az ügyben a vételi ajánlatot tevők által meghatalmazott [REDACTED]

[REDACTED] adok meghatalmazást, aki az okirat ellenjegyzésével az ezen meghatalmazást elfogadja. Megbízom továbbá, a vonatkozó adásvételi jogügylet nevemben történő bonyolításával.”

- 2.8 A jognyilatkozat megtételéről Indítványozó megbízott ügyvédje 2020. július 3-án elektronikus levél útján értesítette az alapper alperesei által megbízott ügyvédet, és azt postai úton is megküldte. A levél feladására 2020. július 3-án került sor, azt a címzett 2020. július 10-én vette át.
- 2.9 Az I-II. rendű alperesek, mint eladók és a III-IV. rendű alperesek, mint vevők 2020. július 13-án a vételi ajánlattal egyező tartalommal megkötötték az adásvételi szerződést; annak 2. pontjában rögzítették, hogy a társtulajdonos (Indítványozó) a 2020. június 13-án kelt hatályos felhívásra az elővásárlási joggal kapcsolatosan határidőben nem tett nyilatkozatot. Az eladók a szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismerték és nyugtázták. A szerződő feleket képviselő

ügyvéd 2020. július 20-án nyújtotta be a III-IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét és az I-IV. rendű alperesek adásvételi szerződését az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése érdekében.

B./ Az elsőfokú ítélet

- 2.10 Indítványozó keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I-IV. rendű alperesek között 2020. július 13-án megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan; az adásvételi szerződés – a vételi ajánlat szerinti tartalommal, 88.000.000 forint vételár mellett – közte és az I-II. rendű alperesek, mint eladók között jött létre. Kérte továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránt.
- 2.11 Keresete alátámasztásául előadta, hogy a vételi ajánlatot elfogadta, erről az alpereseket határidőben értesítette, tehát az I-IV. rendű alperesek az elővásárlási joga megsértésével kötötték meg az adásvételi szerződést, ezért az vele szemben hatálytalan.
- 2.12 Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen a per megszüntetését kérték arra hivatkozással, hogy Indítványozó a teljes keresetet csak a keresetváltoztatás során terjesztette elő, ekkor azonban a per megindítására megszabott 30 napos törvényes határidő már eltelt. Érdemi védekezésükben előadták: az ajánlati kötöttségre vonatkozó határidőszámítás anyagi jogi szabályai szerint Indítványozó elfogadó nyilatkozatának a 8 napos határidő lejáratára előtt, legkésőbb július 6-án meg kellett volna érkeznie. A határidő eredménytelen eltelte után nem volt akadálya annak, hogy – az eredeti vételi ajánlatnak megfelelően – megkössék az adásvételi szerződést. Kétségbe vonták, hogy Indítványozó nyilatkozata tartalmát tekintve elfogadó nyilatkozatnak minősülne, az egy mondatot tartalmazó levélből ugyanis az ajánlat elfogadására nem lehet következtetést levonni.
- 2.13 Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék a 4.P.22.249/2020/56. számú ítéletével Indítványozó keresetét elutasította. Döntésének jogi indokolása szerint először azt vizsgálta, hogy Indítványozó a keresetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:223. § (2) bekezdésében megszabott 30 napos perindítási határidőn belül terjesztette-e elő.

- 2.14 Indítványozó számára már az első, a 2020. június 13-i keltezésű okiratból ismertté vált minden olyan körülmény, amely alapján gyakorolhatta az elővásárlási jogát. A vételi ajánlathoz mellékelt ügyvédi felhívás a vételi ajánlat lényeges tartalmára nézve többletinformációt nem tartalmazott, viszont az ajánlati kötöttség 8 napos időtartamáról Indítványozó csak abból szerezhetett tudomást, ezért alappal követelte meg a képviseleti jog igazolását. Ez azt jelentette, hogy a 8 napos határidő megszabása nem volt hatályos, ennek hiányában a *Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontjában* foglalt szabály érvényesült, amely szerint távollévők között tett ajánlat esetén az ajánlati kötöttség megszűnik annak az időnek az elteltével, amelyen belül az ajánlattevő – az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Mivel Indítványozó 2011. évi tulajdonszerzését hosszas egyeztetés előzte meg, jelen esetben azonban nem került sor ilyen egyeztetésre, így a nyolcnapos határidő nem volt megfelelő, a megfontolt nyilatkozattételhez ennél mindenképpen hosszabb időre volt szükség.
- 2.15 A 2020. június 25-én ismételten megküldött második felhívás – amely tartalmazta az I-II. rendű alperesektől származó ügyvédi meghatalmazást – lerontotta az első felhívás joghatását, az ajánlati kötöttség ugyanis a második felhívásban közölt 8 napos határidő elteltével szűnt meg. Az első felhívás kézbesítésétől számított 20 napos határidő nem tekinthető szükségtelenül rövidnek, azt Indítványozó – bírói kérdésre válaszolva – maga is kellő hosszúságúnak tekintette.
- 2.16 Az ajánlati kötöttség időtartamát anyagi jogi szabály határozza meg, ezért az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozatnak a 20 napos határidőn belül meg kellett volna érkeznie az I-II. rendű alperesek jogi képviselőjéhez. E körben a bíróság a *2/2009. (VI. 24.) PK vélemény („PK Vélemény”) 7. pontját* alkalmazta.
- 2.17 Indítványozó elfogadó nyilatkozata azonban az ajánlati kötöttség 2020. július 6-i megszűnését követően, július 10-én érkezett meg az I-II. rendű alperesekhez, vagyis július 13-án már nem volt akadálya annak, hogy a vételi ajánlatnak megfelelően III-IV. rendű alperesek részére értékesítsék az ingatlanhányadukat [Ptk. 6:222. § (3) bekezdés].
- 2.18 Azon túl, hogy az elsőfokú bíróság megállapította az elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat elkésettségét, azt is rögzítette, hogy a peradatok alapján

kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy Indítványozó nem tett az I-II. rendű alperesek ajánlatával egybehangzó jognyilatkozatot. Indokolásában kifejtette, hogy a vételi ajánlatnak lényeges eleme volt a 4.000.000 forint összegű foglaló, amit a III-IV. rendű alperesek kötelezettségvállalásuk megerősítéseként már letétbe helyeztek. Indítványozó nemcsak az első felhívásból értesült arról, hogy a foglaló lényeges eleme a vételi ajánlatnak, hanem saját 2011. évi szerződése alapján is levonhatta ezt a következtetést, hiszen akkor ő is foglaltot fizetett. Indítványozó azonban nem vállalt kötelezettséget a 4.000.000 forint foglaló megfizetésére, ami azt jelenti: a foglaló szükségtelenségére, mint lényeges körülményre utalva, új ajánlatot tett.

B./ A másodfokú ítélet

- 2.19 Indítványozó fellebbezése, valamint az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét eltérő indokolással helybenhagyta.
- 2.20 Indokolásában kifejtette, hogy Indítványozó a 2020. július 6-i határidőt megelőzően, 2020. július 3-án megtette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát azzal, hogy azt postára adta az I-IV. rendű alperesek ügyvédje részére. Erre tekintettel a határidő elmulasztása – az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően – nem állapítható meg, tehát Indítványozó időben közölte az elfogadó nyilatkozatát.
- 2.21 Indítványozó írásbeli nyilatkozata azonban nem felelt meg a törvényben felállított tartalmi követelményeknek, hiszen nem tartalmazott olyan nyilatkozatot, ami a szavak általánosan elfogadott nyelvtani jelentése szerint arra utalna, hogy Indítványozó teljes terjedelmében elfogadta a vele közölt ajánlatot. Ebben a körben hivatkozott a PK Vélemény 7. pontjára. Ezt támasztja alá az a tény, hogy Indítványozó egyidejűleg nem fizette meg a foglaló összegét és azt személyes nyilatkozata alapján nem is kívánta előre megfizetni. A felperes a vele közölt ajánlat teljes körű elfogadása és ennek kifejezésre juttatása nélkül 2020. július 3-án megtett írásbeli nyilatkozata nem alkalmas a szerződés létrehozására. Az ajánlat elfogadásának hiányában a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésben foglalt törvényi feltételek nem teljesültek, nem jött létre adásvételi szerződés a felperes, mint vevő és az I. és II. rendű alperesek, mint eladók között.

C./ Az Ítélet

2.22 A Kúria a jogerős másodfokú ítéletet hatályában fenntartotta. Ítélete indokolásában mindenekelőtt megállapította, hogy Indítványozó – az elsőfokú bíróság helytelen jogi álláspontjával szemben – határidőben gyakorolta az elővásárlási jogát.

2.23 A határidőben történő joggyakorlás ellenére ugyanakkor a Kúria Ítéletében azt állapította meg, hogy Indítványozó a szerződés tartalmát, annak minden részét nem fogadta el, ugyanis a megküldött szerződés tartalmától részben el kívánt térni, a szerződést – a foglalóval összefüggésben – módosítani kívánta. Indokolásában a Kúria felhívta a PK Vélemény 7. pontját, és arra alapítva elutasító döntését kifejtette, hogy az elővásárlási jog jogosultjának ilyen joga nincs, a szerződés teljes egészének feltétel nélküli elfogadása hiányában elővásárlási jogára hivatkozással a keresete megalapozatlan. Mindezek miatt megállapította, hogy a másodfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a felperes által a vele közölt ajánlat teljes körű elfogadása nem történt meg, ezért a határidőben megtett írásbeli nyilatkozata nem alkalmas a szerződés létrehozására, a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében foglalt törvényi feltételek nem teljesültek.

3. AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG HATÁSKÖRE, AZ INDÍTVÁNYOZÓ INDÍTVÁNYOZÓI JOGOSULTSÁGA ÉS ÉRINTETTSÉGE, EGYÉB ELJÁRÁSJOGI NYILATKOZATOK

3.1 Az Alkotmánybíróság hatáskörét az **Alaptörvény 24. cikkének (2) bekezdés d) pontja**, valamint az **Abtv. 27. § (1) bekezdése** alapozza meg.

3.2 Az Indítványozó indítványozói jogosultságát az **Abtv. 27. § (1)-(2) bekezdése** alapozza meg.

3.3 A vizsgálendő bírói döntés az Ítélet. Az Ítélet egy bírósági eljárást befejező egyéb döntés, amellyel szemben sem a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény („Bszí.”) sem más jogszabály jogorvoslatot nem biztosít.¹

3.4 Az Indítványozó a jelen alkotmányjogi panaszt a törvényes 60 napos határidőn belül nyújtja be, mivel az Ítélettel szemben jogorvoslatnak nem volt helye, és azt 2023. október 9. napján kézbesítették Indítványozónak. Nyilatkozunk arról, hogy perújításnak nincs helye az Ítélettel szemben.

¹ Ítélet [57] bekezdés

- 3.5 Álláspontunk szerint az Ítélet az alábbi részletesen kifejtett indokok alapján alapjogsértő. Jelen esetben a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvényellenesség áll fenn, mivel amennyiben az irányadó jogszabályokat a Kúria figyelembe vette és megfelelően alkalmazta volna, akkor az Indítványozó felülvizsgálati kérelmének helyt adott volna, ekként biztosította volna az Indítványozó elővásárlási jogának érvényesülését.
- 3.6 Az Ítélet az Indítványozót közvetlenül érinti mivel az Indítványozó nyújtotta be a felülvizsgálati kérelmet, amelynek tárgyában született az Ítélet (Abtv. 27. § (2) a) pont). Tekintettel arra, hogy az Indítványozó a fent említett eljárásban fél volt, az érintettségét nem szükséges külön bizonyítani.
- 3.7 Az Abtv. 52. § (5) bekezdésére tekintettel nyilatkozunk, hogy az Indítványozó az alkotmányjogi panasz, illetve a személyes adatainak zártan kezelését kéri.

4. AZ ÍTÉLET ALAPTÖRVÉNY-ELLENESSÉGÉNEK INDOKOLÁSA

A./ *Az Ítélet kirívóan contra legem érvelése elérte az alaptörvény-ellenesség szintjét*

a./ *Bevezetés*

- 4.1 Az eljáró bíróságok számára eldöntendő jogkérdések az volt, hogy elenyészett-e Indítványozó elővásárlási joga, vagy azt megfelelően gyakorolta és ehhez képest vele szemben hatálytalan-e a perbeli adásvételi szerződés. Ezen körben azt kellett eldönteni, hogy (i) meddig tartott az ajánlati kötöttség ideje; (ii) ehhez képest Indítványozó gyakorolta-e; és (iii) ha igen időben gyakorolta-e (az ajánlati kötöttség idején belül) az elővásárlási jogát. Ezek azok a jogkérdések, amelyek a jogvita érdemi eldöntése szempontjából jelentősek, ugyanis ez alapján volt eldönthető, hogy Indítványozót megilleti-e a perben érvényesíteni kívánt alanyi jog.
- 4.2 Az alábbiakban részletesen bemutatjuk, hogy az Ítéletben foglalt, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jogi érvelés kirívóan *contra legem*. Előbb azonban röviden összefoglaljuk az Indítványozó azon alapjogait, amelyeket az Ítélet álláspontunk szerint sért.

- 4.3 Az **Alaptörvény R) cikke** rögzíti azt a hagyományos generálklauzulát, amely szerint a **jogszabályok mindenkire kötelezőek**. Hatványozottan igaz ez a jogszabályokat nap mint nap alkalmazó hatóságokra, bíróságokra, a jelen esetben a Kúriára. Az **Alaptörvény T) cikke** ezt azzal egészíti ki, hogy a kötelezően követendő jogi normák megalkotására jogosult szervek körét világosan meghatározza (másik oldalról megközelítve, **gátat szab a jogalkalmazók „jogértelmezésen” keresztül történő jogalkotásának**). Szintén a T) cikk körébe tartozik az, hogy a jogszabályoknak egyrészt a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkezniük, másrészt pedig az, hogy a norma se legyen önkényesen értelmezhető, az egyes jogintézmények működése kiszámítható legyen.
- 4.4 A fentiekhez kapcsolódnak az Indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikkében rögzített alapjogai. Jelen esetben a **tisztességes bírósági eljáráshoz való jog** merül fel, mint elsődlegesen sérülő alapjog. A XXVIII. cikk (1) bekezdése értelmében a tisztességes eljárás követelménye a T. Alkotmánybíróság álláspontja szerint olyan minőség, amely az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Emellett ugyanakkor vannak olyan specifikus tényállások, amelyek tipikusan megalapozzák a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét. Ilyen tényállás az, amikor az ügyben eljáró bíróság nem alkalmazza az adott ügyre irányadó, hatályos és érvényes jogi normát, aminek következtében az eljárás a jogszabályok szerint várható és egyértelműen előrelátható menetétől teljesen eltérő irányt vesz, illetve a jelen esetben az Indítványozó alanyi joga gyakorlásának megghiúsulását eredményezi.
- 4.5 A T. Alkotmánybíróság Indítványozó fent említett alapjogából vezeti le a bírósági határozatok felülvizsgálhatóságának a jogát. A T. Alkotmánybíróság a bírói törvényeknek való alávetettségéből indul ki, melynek értelmében a bírónak a határozatait a jogszabályok alapján kell meghoznia. Az ún. *önkényességi formula* szerint: *"A bírói függetlenségnek nem korlátja, sokkal inkább biztosítéka a törvényeknek való alávetettség: a bírónak a határozatait a jogszabályok alapján kell meghoznia. Ha a törvénynek való alávetettségtől a bíróság eloldja magát, saját függetlenségének egyik tárgyi alapját vonja el. A vonatkozó jogszabályokat be nem tartó bíróság lényegében visszaél saját függetlenségével, amely adott esetben ezen keresztül a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét okozhatja. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelvével"*

(20/2017. (VII. 18.) AB határozat [23])². A mérce tehát az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdésére figyelemmel az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes bírósági eljáráshoz való jog, arra hivatkozással, hogy a **hatályos jog figyelmen kívül hagyása fogalmilag nem lehet tisztességes**.

- b./ az Ítélet *contra legem* jogalkalmazása eléri az alkotmányellenesség (*contra constitutionem*) szintjét
- 4.6 A Kúria a PK Vélemény 7. pontjára alapította döntését, és azt rögzítette, hogy „az elővásárlási jog jogosultjának a szerződés teljes egészének feltétel nélküli elfogadása [PK vélemény 7. pont] hiányában elővásárlási jogára hivatkozással a keresete megalapozatlan.” Ismert az Indítványozó előtt, hogy az Alkotmánybíróság **nem vizsgálja a jogági dogmatikához tartozó kérdések helytállóságát**, a kizárólag törvényértelmezési problémát [3003/2012. (VI. 21.) AB végzés], csak akkor, ha a *contra legem* értelmezés valamilyen többlettényállási elem következtében **eléri az alkotmányellenesség (*contra constitutionem*) szintjét**, így például amennyiben a bíróság az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési szabályokat kifejezetten figyelmen kívül hagyja (23/2018 (XII.28.) AB határozat [28] bekezdése). Az alábbiakban kifejtjük, hogy az Ítélet imént citált megállapítása miként ér fel az alkotmányellenesség szintjére.
- 4.7 A Kúria Ítéletében egyrészt elismerte, hogy az Indítványozó határidőben közölt elfogadó nyilatkozata szerződést elfogadó nyilatkozatnak minősül, de mivel az nem volt „teljeskörű és feltétel nélküli elfogadás” (mert Indítványozó nem kívánt foglalót fizetni, hanem a vételárat egyösszegben kívánta teljesíteni), ezért az nem volt olyan nyilatkozat, amely megfelel a Ptk. 6:222. § (4) bek. feltételeinek. A Kúria ezen érvelését – a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésével és az azon keresztül alkalmazandó Ptk. 6:67. § (2) bekezdéssel szemben – a **PK Vélemény 7. pontjára** alapította.
- 4.8 A **PK Vélemény 7. pontja** szerint „az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia.” A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint „ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot **elfogadja**, a szerződés közöttük jön létre.” Az ajánlat elfogadására vonatkozó szabályokat a Ptk. hatodik fejezetének általános szabályai rendezik.

² A konkrét, vad által okozott kár megtérítése iránt indított peres ügyben eljáró törvényszék az ügyet az alkalmazandó és hatályos jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásával, az azzal ellentétes, korábbi jogszabályi rendelkezéseken alapuló bírói gyakorlatra tekintettel bírálta el.

- 4.9 A Ptk. 6:67. §-ának, „*módosított elfogadás*” elnevezésű rendelkezésének (2) bekezdése szerint „Az ajánlattal való egyetértést kifejező jognyilatkozat *elfogadásnak minősül akkor is, ha **lényeges kérdésnek nem minősülő**, azt nem érintő kiegészítő vagy eltérő **feltételt tartalmaz**. A kiegészítő vagy eltérő feltételek ebben az esetben a szerződés részévé válnak, kivéve, ha a) az ajánlat az elfogadás lehetőségét kifejezetten az ajánlatban szereplő feltételekre korlátozta; vagy b) az ajánlattevő késedelem nélkül tiltakozik a kiegészítő vagy eltérő feltételekkel szemben.*” Ezen rendelkezés eltér az 1959. évi IV. törvény („**régi Ptk.**”) 213. §-hoz képest, mert úgy rendelkezik, hogy a szerződés kivételesen akkor is létrejön, ha az ajánlat és az elfogadás csak a lényeges kérdésekben egyezik meg, míg nem lényeges kérdésekben eltérés mutatkozik az ajánlat és az elfogadás között. A régi Ptk. 213. § ezzel szemben mindössze annyit rögzített, hogy „*az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni*”. A régi Ptk. rendszerében tehát a szerződés attól függetlenül nem jött létre, hogy a felek ajánlata és elfogadása között lényeges vagy nem lényeges kérdésben mutatkozott eltérés.
- 4.10 Jól látható, hogy a **régi Ptk. 213. §-ával** és a **PK Vélemény 7. pontjával** szemben a Ptk. *hatályos és alkalmazandó szabályai* nem követelik meg a „*teljes terjedelmében, feltételek nélküli*” elfogadást, és a Ptk. 6:67. § (2) bekezdés kifejezetten rögzíti, hogy a lényeges kérdésnek nem minősülő kiegészítő vagy eltérő feltétel főszabály szerint a szerződés részévé válik.
- 4.11 A régi Ptk. 213. § és a PK Vélemény 7. pontja tehát ellentétes a Ptk. 6:67. § „*módosított elfogadás*” cím alatt található rendelkezésével. Éppen ezért rögzíti kifejezetten az 1/2014. PJE határozat V. 1. b) pontja, hogy a PK vélemény 7. pontja **csak a régi Ptk. alapján elbírálnakó ügyekben alkalmazható**, tehát az (új) Ptk. alapján elbírálandó ügyekben nem alkalmazható.
- 4.12 A fentiek alapján tehát a Kúria a nyilvánvalóan alkalmazandó Ptk. 6:222. § (4) bekezdés és a Ptk. 6:67. § (2) bekezdés helyett egy kifejezetten nem alkalmazható PK véleményre alapította a felülvizsgálati kérelmet elutasító ítéletét. Ez olyan *contra legem* jogalkalmazás, amely még a T. Alkotmánybíróság roppant szigorú gyakorlatában is megalapozza Indítványozó jelen alkotmányjogi panasz szerinti kérelmét.
- 4.13 Nyilvánvaló, hogy önkényesen járt el a Kúria, amikor figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését és a Ptk. 6:67. § (2) bekezdését, és egy – az 1/2014. PJE határozat V. 1. b) pont szerint – kifejezetten nem alkalmazható PK véleményre

alapította a felülvizsgálati kérelmet elutasító döntését. Az Ítélet önkényessége abban is megnyilvánul, hogy a Kúria derogálta az Országgyűlés jogalkotási funkcióját, és ezzel megsértette a B) cikk (1) – (2) bekezdéseiben foglalt jogállamiság elvét, amikor az írott jogot teljesen figyelmen kívül hagyta.

c./ *Az Ítélet megsértette Indítványozónak a tisztességes eljárás részét képező indokolt bírói döntéshez való jogát*

4.14 Indítványozó álláspontja szerint az Ítélet indokolásában a Kúria megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes eljárás követelményét, Indítványozónak a tisztességes eljárás részét képező indokolt bírói döntéshez való jogát azzal, hogy az elutasítás vonatkozásában **nem indokolta meg, hogy miért nem alkalmazza a Ptk. 6:67. § (2) bekezdését és az 1/2014. PJE határozat V. 1. b) pontját, illetve ezek helyett miért a PK. Vélemény 7. pontját alkalmazza.** A Kúria tehát a felülvizsgálati kérelem elutasítása körében nem adta elégséges indokát jogi álláspontjának, így az Ítéletből **nem visszafejthető, hogy a Kúria milyen okból mellőzte a hatályos jog alkalmazását.**

4.15 Az Alkotmánybíróság a **7/2013. (III.1.) AB** határozatban – amely elsőként bontotta ki az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljárás részeként megjelenő indokolt bírói döntéshez fűződő jog tartalmát – rögzítette, hogy az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti jog értelmének meghatározása során irányadónak tekinti a strasbourgi székhelyű Emberi Jogok Európai Bírósága („EJEB”) e tárgyban kialakított gyakorlatát.

4.16 A **61/2011. (VII. 13.) AB** határozatban az Alkotmánybíróság elvi jelentőséggel rögzítette, hogy lényegi tartalmuk szerint azonos alapjogok esetében „az Alkotmánybíróság által nyújtott alapjogvédelem szintje semmiképpen sem lehet alacsonyabb, mint a nemzetközi (jellemzően a strasbourgi Emberi Jogok Bírósága által kibontott) jogvédelem szintje.” (Indokolás [30])

4.17 Az EJEB következetes gyakorlata szerint a tisztességes eljárás és a jogállamiság elvéhez tartozik az a követelmény, hogy a bíróságok a döntéseik alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel mutassák be. (**Suominen kontra Finnország**, 37801/97.; 2003. július 1.; § 34.; **Vojtěchová kontra Szlovákia**, 59102/08.; 2012. szeptember 25.; § 35.)

- 4.18 Az, hogy milyen terjedelmű és mélységű indokolás elégíti ki az indokolási kötelezettség követelményét függ az adott döntés jellegétől (**Ruiz Torija kontra Spanyolország**, 1994. december 9., A-303-A, § 29.) és csak az adott ügy körülményeinek fényében határozható meg.
- 4.19 A T. Alkotmánybíróság az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljárás részét képező indokolt bírói döntéshez való jog tartalmát úgy határozta meg, hogy „...az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárási szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárási szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata. Az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. Ennek megítéléséhez az Alkotmánybíróság vizsgálja a jogvita természetét, az alkalmazandó eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az adott ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket.” (megerősítve 3277/2017. (XI.2.) AB határozat Indokolás [12]). (7/2013. (III.1.) AB határozat Indokolás [34])
- 4.20 Indítványozó álláspontja szerint az ügyben választ igénylő elemi (jog)kérdés éppen az, hogy **miért mellőzte a Kúria a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésén keresztül alkalmazandó 6:67. § (2) bekezdését, és miért alkalmazta a 1/2014. PJE határozat V. 1. b) pont szerint kifejezetten és nyilvánvalóan nem alkalmazandó PK Vélemény 7. pontját.** Ennek mellőzése indokolást igényelt volna különös tekintettel arra, hogy az Ítélet ellen nincs helye további jogorvoslatnak.
- 4.21 Indítványozó álláspontja szerint a Kúriának a tisztességes eljárás követelményéből fakadóan Ítéletében meg kellett volna indokolnia, hogy miért nem alkalmazza a nyilvánvalóan alkalmazandó írott jogot, és ehhez képest miért alkalmazza a kifejezetten nem alkalmazható PK Vélemény 7. pontját. Az Ítélet

ilyen indokolásbeli hiányossága egyértelműen sérti Indítványozó indokolt bírói döntéshez való jogát.

4.22 A fentiekre tekintettel tehát a Kúria nem teljesítette indokolási kötelezettségét akkor, amikor az adott tényállásra nyilvánvalóan vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem alkalmazása okairól nem adott számot az Ítéletben. A Kúria továbbá önkényesen járt el akkor, amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan alkalmazandó jogi normát az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdése ellenére nem alkalmazta. A fentieket összefoglalva megállapítható, hogy a Kúria *contra legem* jogalkalmazása négy, egymást erősítő feltétel együttes fennállása következtében ért fel az alkotmányossági sérelem szintjére, és sértette az Indítványozó tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát:

- (i) egyrészt a Kúria önkényesen járt el akkor, amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat **nem vette figyelembe, nem alkalmazta,**
- (ii) másrészt, ezzel párhuzamosan, a Kúria **nem indokolta meg,** hogy az adott jogkérdésre irányadó, hatályos jogi normát miért nem alkalmazta,
- (iii) harmadrészt a Kúria olyan – jogszabálynak nem minősülő – pseudo normát alkalmazott, amely ellentétes a nyilvánvalóan alkalmazandó jogszabállyal, és
- (iv) negyedrészt a Kúria **új jogot alkotott,** amikor Indítványozónak a vételi ajánlattól nem lényeges kérdésben eltérő elfogadó nyilatkozatát – a hatályos Ptk. vonatkozó rendelkezése ellenére, tehát *contra legem* módon – nem tekintette elfogadó nyilatkozatnak.

B./ Az Ítélet megsértette Indítványozó tulajdonhoz való jogát

4.23 Az alábbiakban részletesen bemutatjuk, hogy az Ítéletben foglalt, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, a fentiek szerint a tisztességes eljárás követelményét sértő, a hatályos jog nem alkalmazásában megmutatkozó önkényes jogi érvelés, miért sérti Indítványozónak az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tulajdonhoz való jogát is.

4.24 Az Alaptörvény **XIII. cikk (1)** bekezdése szerint „mindenkinek joga van a tulajdonhoz.” Hasonló követelményeket rögzít az Emberi Jogok Európai Egyezményéhez fűzött **Első kiegészítő jegyzőkönyv,** amely szerint minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához.

- 4.25 A **61/2011. (VII. 13.) AB** határozatban az Alkotmánybíróság elvi jelentőséggel rögzítette, hogy lényegi tartalmuk szerint azonos alapjogok esetében „az Alkotmánybíróság által nyújtott alapjogvédelem szintje semmiképpen sem lehet alacsonyabb, mint a nemzetközi (jellemzően a strasbourgi Emberi Jogok Bírósága („EJEB”) által kibontott) jogvédelem szintje.” Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti alapjog tartalmi meghatározása során tehát irányadó az EJEB e tárgyban kialakított gyakorlata is.
- 4.26 A tulajdonhoz való jog az EJEB következetes gyakorlata szerint, olyan nemzeti jogrendszer megteremtését írja elő az állam számára, amely megfelelő védelmet nyújt a tulajdonjog zavartalan gyakorlásához, illetve amelyben hatékony jogorvoslat áll a jogosult rendelkezésére (**Lumberga kontra Lettország**, 70930/01, 2008. október 14., § 67.). Az állam pozitív kötelezettsége különösen abban az esetben merül fel, amikor a tulajdonjog sérelme és a nemzeti hatóságoktól alappal elvárható tevőleges magatartás elmulasztása között közvetlen kapcsolat áll fenn (**Öneryildiz kontra Törökország**, 48939/99, 2004. november 30., § 134.).
- 4.27 Az államnak ez a pozitív kötelezettsége az Alkotmánybíróság gyakorlatában is megjelenik. A tulajdonhoz való jog alapjogi jellegét vizsgálva **481/B/1999. AB** határozatban az Alkotmánybíróság kimondta, hogy az "[...] nem a tényleges tulajdonszerzést, a tulajdonhoz jutás jogát, a tulajdon értékcsökkentéstől mentes és végleges megtartását garantálja, hanem az állam számára ír elő kétirányú kötelezettséget. Az állam egyfelől - az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve - köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi." (ABH 2002, 998, 1002.)" A kifejtettek szerint a tulajdonhoz való jog alapjogként az állammal szemben garantál olyan közjogi igényt, amely alapján az állam - alapvetően, főszabályként, az Alaptörvényből következő kivételektől eltekintve - köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól.
- 4.28 A T. Alkotmánybíróság a **3048/2013 (II. 28.) AB** határozatában rögzítette, hogy „az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlatában jól körülhatárolható az alkotmányos tulajdonvédelem köre, mely nem azonosítható az absztrakt polgári tulajdon védelmével, az kiterjed a polgári jogilag nem tulajdonnak minősülő vagyoni értékű jogokra is.” Ennek megfelelően a T. Alkotmánybíróság egy korábbi határozatában

a szerződésen (pénzügyi lízingen) alapuló várományt is az alkotmányos tulajdonvédelem körébe vonta azzal az indokolással, hogy a lízingbe vevő formálisan ugyan nem tulajdonos (tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve), jogait tekintve azonban a polgári tulajdonjog részjogosítványai megilletik. Az AB kifejtette, hogy „bár a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján szigorú értelemben csak a tulajdon sérelmével szembeni fellépésre terjed ki, ám a pénzügyi lízingbe vevő **tulajdonosi várományos státusza** igazolja, hogy ennek védelmét az Alkotmánybíróság a XIII. cikk védelme alá vonja. A pénzügyi lízing esetében az AB a kúriai döntéssel szembeni panasz vizsgálata során abból indult ki, hogy a lízingbevevő nem más, mint tulajdoni várományos”.

- 4.29 A T. Alkotmánybíróság gyakorlatával összhangban az EJEB több esetben hangsúlyozta, hogy az Emberi Jogok Európai Egyezményének Első Kiegészítő Jegyzőkönyve 1. cikkének (tulajdon védelme) megfelelően a javak megszerzésére vonatkozó jogos várakozás (*legitimate expectation*) maga is a tulajdonvédelem oltalmi körébe tartozik (**Anheuser-Busch Inc. kontra Portugália**, 73049/01, 2007. január 11., § 65; **Gratzinger és Gratzingerova kontra Cseh Köztársaság**, 39794/98, 2002. július 10., § 73.).
- 4.30 Indítványozó álláspontja szerint azon várakozása, hogy határidőben közölt és a vételi ajánlat lényeges feltételeit teljes egészében elfogadó, elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata alapján tulajdont szerez a tulajdonostársai tulajdoni illetőségén, olyan jogos várakozásnak minősült, amely az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. cikke és az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés oltalma alá tartozik, mert Indítványozó *alappal bízhatott abban*, hogy a Ptk. teremtette jogi szabályozás mellett elővásárlási jogát akkor is sikerrel érvényesíti, ha a vételi ajánlatot csak a lényeges kérdésekben fogadja el.
- 4.31 A fentiek tükrében szükséges figyelembe venni, hogy amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat a Kúria nem alkalmazta, és helyettük olyan hatályon kívül helyezett (pszeudo) normát alkalmazott, amely ellentétes a nyilvánvalóan alkalmazandó hatályos jogszabállyal, azzal valójában megfosztotta Indítványozót azon – az Alaptörvény és az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv által - oltalmazott várományától, hogy jogszerűen gyakorolt elővásárlási joga alapján tulajdont szerezzen, következésként az EJEB és az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján is sérült Indítványozó tulajdonhoz való joga.

4.32 Indítványozó esetében az alapjogsérelem éppen abból ered a tulajdonvédelem vonatkozásában (is), hogy az eljáró bíróság a contra legem jogértelmezésével megfosztotta Indítványozót attól, hogy az őt tulajdonosként megillető elővásárlási jogát, mint a tulajdonjogból fakadó rendelkezési jog egyik attribútumát gyakorolva, meglévő tulajdoni hányadát gyarapítsa, azaz elővásárlási jogának gyakorlásával a tulajdonostársai tulajdoni illetőségének megszerzésére irányuló várományát tulajdoni hányadra váltsa, azaz tulajdonostársaitól tulajdont szerezzen.

5. Egyebek

- 5.1 Az **Abtv. 53. § (2)** bekezdése alapján az alkotmányjogi panasz iránti indítványt az ügyben első fokon eljáró bíróságnál kell benyújtani, ezért Indítványozó a Fővárosi Törvényszékhez nyújtotta be jelen alkotmányjogi panaszát.
- 5.2 A T. Alkotmánybíróság előtti eljárás az **Abtv. 54. § (1)** bekezdése alapján illetékmentes.

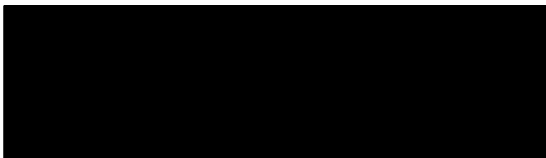
Tisztelettel,


Indítványozó

képviselőként:

Dr. Molnár István

Ügyvéd

Molnár & Társa Ügyvédi Iroda


Mellékletek

1. számú melléklet

Ügyvédi Meghatalmazás

2. számú melléklet

Kúria Ítélete