

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3434/2021. (X. 25.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Kfv.II.37.204/2020/17. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz. Az indítványozó – az Abtv. 27. § alapján – a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 36.K.32.703/2019/35. számú ítélete és a Kúria Kfv.II.37.204/2020/17. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte az Alkotmánybíróságtól.
- [2] 1.1. Az I. rendű felperes eladta a tulajdonában álló lakást, valamint osztatlan közös tulajdonában lévő 67 bealásos teremgarázs 6/324 tulajdoni hányadát – az egyik gépjármű-beállóját – a kialakított vételár ellenében a II. rendű felperes indítványozónak. Az adásvételi szerződés tartalmazta az I. rendű felperes és az indítványozó közös nyilatkozatát, hogy a teremgarázs ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosainak elővásárlásról lemondó nyilatkozatainak beszerzése, a vételi ajánlat teljes terjedelmében való közlése számottevő, több hónapos késedelemmel, függő jogi helyzettel járna, amely érdekmúlást eredményezne, továbbá a tulajdonostársak egy része külföldi lakóhellyel rendelkezik, többségük hatályos lakóhelyének címe feltehetően még nem kerülhetett átvezetésre, így a postai kézbesítés eredménytelen lenne. Az indítványozó a lakásra és a gépjármű-beállóra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be az elsőfokú hatósághoz, melyhez csatolta az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási kérelmet és a NAV adatlapokat. Az elsőfokú hatóság eljárása alatt a lakás tulajdoni lapjára végrehajtási jogot, jelzálogjogot, valamint elidegenítési terhelési tilalmat, majd újabb végrehajtási jogot jegyeztek fel. Az elsőfokú hatóság az indítványozót, hogy 15 napon belül csatolja a teremgarázs társtulajdonosainak elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatait, amennyiben ezek nem állnak rendelkezésre, nyilatkozattétel hiányában a nyilatkozattételre történő felszólítást és annak átvételét igazoló iratot, vagy amennyiben a nyilatkozatbeszerzés rendkívüli nehézséggel, illetve számottevő késedelemmel járna, a vételi ajánlat megismertetésének (társasházi kifüggesztés, honlapon megjelenés stb.) valószínűsítésére vonatkozó nyilatkozatot. Tájékoztatást adott a hiánypótlás elmulasztásának jogkövetkezményéről. Ezt követően az indítványozó kérelmében az eredeti kérelmét módosítva a lakásra mint önálló albetétre vonatkozó tulajdonjog bejegyzését elkülönítve kérte a gépjárműbeállóra vonatkozó tulajdonjog bejegyzésétől, egyben kérte a hiánypótlásra nyitva álló határidő meghosszabbítását. Az elsőfokú hatóság a módosított kérelmet visszautasította tekintettel arra, hogy a módosított kérelem és az adásvételi szerződés tartalma egymásnak ellentmondó. Indokai szerint az ingatlan-adásvételi szerződés alapján az ingatlanok dologösszességére áll fenn az elővásárlási jog. Az I. r. felperes és az indítványozó fellebbezése folytán eljáró kormányhivatal az elsőfokú hatóság végzését helybenhagyta. Az elsőfokú hatóság végzésével a hiánypótlási felhívás teljesítésére nyitva álló határidőt meghosszabbította. Ezt követően az indítványozó kérte az ingatlan-adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzését, mind a lakás, mind a gépjármű-beálló vonatkozásában. Az elsőfokú hatóság végzésével az eljárást megszüntette az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 40. § (1) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 75. §-a és a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pont *b*) alpontja alapján tekintettel arra, hogy az indítványozó a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a meghosszabbított határidőben sem tett eleget.
- [3] Az eljárást megszüntető végzéssel szemben az I. rendű felperes és az indítványozó fellebbezéssel éltek, melynek folytán az eljáró alperes kormányhivatal az elsőfokú végzést helybenhagyta. Hangsúlyozta, hogy a gépjárműbeállóra vonatkozó tulajdonjogot nem tulajdonostárs kívánta megszerezni, ezért az eladónak fennállt

a vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal való közlésének a kötelezettsége. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:222. § (1) bekezdése és az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdése csak kivételesen és rendkívüli esetben teszi lehetővé a jogosulti nyilatkozatok beszerzését. Érvelése szerint az Inyvtv. vhr. 75. § (1)–(3) bekezdése jogszabályi sorrendet fogalmaz meg, azaz elsősorban csatolni kell a jogosult lemondó nyilatkozatát, kivételként a vételi ajánlat közlését kell igazolni, további kivételként a rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járó nyilatkoztatás helyett a szerződő felek együttes nyilatkozatát. Önmagában a tulajdonostársak nagy számára való hivatkozás nem alapozza meg az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdésének alkalmazását, az eladónak azokkal a tulajdonostársakkal, akikkel szemben a közlés nehézségekbe ütközik, meg kell kísérelnie a vételi ajánlat közlését. Abban az esetben, ha az eladó meg sem kíséri a vételi ajánlat közlését a tulajdonostársakkal, az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdésére történő pusztá hivatkozás nem elegendő a kivételes lehetőség igénybevétele megalapozó tények valószínűsítéséhez. Mivel az indítványozó a meghosszabbított határidőben sem tett eleget a felhívásban foglaltaknak, mindezért jogszerű volt az eljárás megszüntetése az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése alapján.

- [4] Az I. rendű alperes és az indítványozó az alperes kormányhivatal határozatával szemben benyújtott keresetükben kérték a határozat megváltoztatását és az indítványozó tulajdonjogának bejegyzését. Az eljáró bíróság a jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Indokai szerint helytállóan állapította meg az alperes, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben foglalt közös nyilatkozat nem elégítette ki az Inyvtv. vhr. 75. §-ban foglalt követelményeket, ezért a hiánypótlási felhívás kibocsátása jogszerű volt. A felperesek alaptalanul hivatkozik a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglalt más körülmény miatti rendkívüli nehézségre vagy aránytalan késedelemre, mivel az csak az elővásárlásra jogosultak egy részénél volt valószínűsíthető, az a tulajdoni lapról ismert belföldi, és különösen a társasházban lakó tulajdonostársak esetében kizárt. A jogosultak nagyobb száma önmagában még nem jelenti a vételi ajánlat közlésének rendkívüli nehézségét vagy számottevő késedelmét. Behatárolható jogosulti körönként – a társasházban lakó jogosult, belföldön lakcímmel rendelkező jogosult, külföldi lakcímmel rendelkező jogosult – kell felállítani a kérelmezőtől elvárható mércét. Az eladónak nem feladata az ingatlan-nyilvántartásban lévő lakcímek ellenőrzése, a külföldi jogosultak részére a vételi ajánlat közlése, az azonban elvárható, hogy a közhiteles nyilvántartásban legalább a társasházban, de az ügy egyedi körülményeihez igazodóan akár a belföldön bejegyzett lakóhellyel rendelkező jogosultakkal a vételi ajánlatot közölje.
- [5] Az I. rendű felperes és az indítványozó a jogerős ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be, amelyben sérelmezték, hogy az ítéleti tényállás hiányos, abban nem szerepel három, a perbelivel azonos épületegyüttesre vonatkozó adásvételre utalás. Ezzel és a felülvizsgálati kérelemhez csatolt szerződésrészlettel igazolták, hogy az alperes változtatott az addigi gyakorlatán. Kérték a Kúria állásfoglalását a nagyszámú, 50 érintettet is meghaladó tulajdonostársi érintettség esetében követendő helyes eljárás tekintetében, kérték továbbá az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdésben foglalt feltételek – rendkívüli nehézség és számottevő késedelem – tartalommal való megtöltését. A Kúria szerint az I. rendű felperes és az indítványozó felülvizsgálati kérelme alaptalan. A jogerős ítéletet hozó bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetést vont le, a Kúria az indokait a felülvizsgálati kérelem érveire is figyelemmel pontosította. Az Inyvtv. vhr. 75. §-a vonatkozásában főszabály szerint, ha a kérelmező az (1) bekezdés szerinti lemondó nyilatkozatot nem tud csatolni, akkor a (2) bekezdés szerinti tértivevényt, átvételi elismervényt kell csatolnia. Ehhez képest vehető igénybe a könnyítő szabály, a (3) bekezdés. A (3) bekezdés tehát nem önállóan alkalmazható szabály, hanem akkor, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak a kérelmező nem tudott eleget tenni. A tulajdonostársnak a közlés tekintetében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ezért, még ha nagyszámú elővásárlásra jogosult van, akkor is úgy kell megvalósítani a közlést, hogy a jogosultaknak potenciálisan reális lehetősége legyen megismerni a vételi ajánlatot. Nagyszámú elővásárlásra jogosult esetén – a perbeli is ilyen – az adott helyzetben általában elvárhatónak csak az tekinthető, ha a vételi ajánlat a belföldi lakóhellyel rendelkező tulajdonosokkal tértivevényes levél, vagy más igazolható módon kerül közlésre, feltéve, hogy közléssel így felmerülő költségek a tranzakciós költségek olyan jelentős növekedésével nem jár, amely számottevően aránytalan az adott ingatlan vételárához képest. A perbeli 50 belföldi tértivevényes levél postai feladásának költsége nem volt ilyen az érintett ingatlan vételárához és annak megvételével járó egyébként is felmerülő tranzakciós költségekhez képest. Amennyiben a tulajdonosoknak a tulajdoni lap alapján ismert lakcímére sikertelen a közlés, akkor ennek igazolása kellően valószínűsíti a (3) bekezdés alkalmazásához szükséges rendkívüli nehézséget. A Kúria elvi éllal kijelentette, hogy a közlési kötelezettség alól nem lehet mentesülni a tulajdonostársak nagy számának tényére hivatkozással, olyan esetben, amikor a tulajdonos az adás-vétel tárgyát képező ingatlanban, vagy egyébként belföldön lakik, és a közlés semmiféle érdemi nehézségbe nem ütközik. Helytállóan állapította meg a jogerős

ítéletet hozó bíróság, hogy az Inyvtv. vhr. 75. § (3) bekezdésében foglalt vagylagos feltételek fennállását a szerződéses nyilatkozat nem valószínűsítette, és mivel a hiánypótlásnak az indítványozó a meghosszabbított határidőben sem tett eleget, ezért jogszerűen került sor az eljárás megszüntetésére. Az alperes gyakorlata megfelel mind a jogszabályoknak, mind a Kúria gyakorlatának.

- [6] 1.2. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz. Alkotmányjogi panaszában előadta, hogy álláspontja szerint a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság és a Kúria ítélete ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) bekezdésével, XXIV. cikk (1) bekezdésével és XXVIII. cikk (1) bekezdésével.
- [7] Az indítványozó szerint az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésének sérelmét okozta, hogy a hatósági ügyintézés a megszokott és törvényes gyakorlattal ellentétesen és késedelmesen történt. A XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmét pedig az indítványozó abban látta, hogy a bíróság a felajánlott bizonyítást nem fogadta el, indokolása hiányos volt és mellőzte a korábbi gyakorlatot, valamint utalt arra, hogy más, hasonló ügyekben eltérő döntést hoztak az eljáró bíróságok. Az indítványozó szerint az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való jogának sérelmével akarták biztosítani az ingatlant a végrehajtás számára. Az indítványozó állította még az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésének sérelmét is.
- [8] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság ezért tanácsban eljárva mindenképp azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a törvényben előírt befogadhatósági feltételeknek.
- [9] Az alkotmányjogi panasz határidőben érkezett, mivel az indítványozó a támadott bírósági döntést, a Kúria Kfv.II.37.204/2020/17. számú ítéletét 2021. február 1-jén vette át, az alkotmányjogi panaszát pedig 2021. április 2-án terjesztette elő.
- [10] Az indítványozó alkotmányjogi panaszában megjelöli az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozó jogosultságát megalapozó törvényi rendelkezést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [XIII. cikk (1) bekezdés, XV. cikk (1) bekezdés, XXIV. cikk (1) bekezdés, XXVIII. cikk (1) bekezdése], a támadott bírói döntéseket, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 36.K.32.703/2019/35. számú ítéletét és a Kúria Kfv.II.37.204/2020/17. számú ítéletét, továbbá az alaptörvény-ellenességre vonatkozó okfejtést, valamint kifejezett kérelmet a bírói döntés megsemmisítésére. Az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, valamint jogosultsága és érintettsége egyértelmű, mivel saját egyedi ügyével összefüggésben terjesztette elő alkotmányjogi panaszát.
- [11] Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének és a XV. cikk (1) bekezdésének állított sérelme tekintetében az indítványozó alkotmányjogilag értékelhető indokolást nem adott. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az indítvány érdemi elbírálásának akadálya, ha az indokolás hiányosságai miatt a kérelem nem felel meg a határozottság követelményének, illetve nem kapcsolja össze alkotmányjogilag értékelhető módon az Alaptörvény felhívott rendelkezését a sérelmezett döntéssel [3058/2016. (III. 22.) AB végzés, Indokolás [11]].
- [12] Erre tekintettel az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével és XV. cikk (1) bekezdésével összefüggésben nem felel meg a befogadhatóság feltételeinek. Az alkotmányjogi panasz ebben a részében nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdésének *b*) pontján alapuló feltételnek, így az alkotmányjogi panasz érdemi vizsgálatának nincs helye.
- [13] 3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság feltételeként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E befogadhatósági feltételek vagylagos jellegűek, így fennállásukat az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja [3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]].
- [14] Az indítványozó érvei az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésének sérelmével kapcsolatban az indítványozó egyet nem értését fejezik ki az eljáró hatóságok jogértelmezésével kapcsolatban. Önmagában az a körülmény, hogy az indítványozó nem ért egyet a hatóságok döntésével és annak indokolásával, nem elégséges érv a támadott döntés alaptörvény-ellenességének alátámasztására [3364/2017. (XII. 22.) AB végzés, Indokolás [21]].
- [15] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmével kapcsolatban az Alkotmánybíróság felhívja a figyelmet arra a következetes gyakorlatára, hogy az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja, valamint az Abtv. 27. §-a alapján az ítéleteknek kizárólag az alkotmányossági szempontú felülvizsgálata során van jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére, azonban nincs hatásköre a rendes bíróságok jogalkalmazásának felülbírálatára [3212/2015. (XI. 10.) AB határozat,

Indokolás [11]). Az Alkotmánybíróság hangsúlyozza, hogy a tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]}. Az alkotmányjogi panaszban felhívott érvek alapján a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog konkrét ügyben történő megsértésének kételye nem merül fel, mivel a Kúria ítéletéből megállapítható, hogy a Kúria a jogerős ítélet indokolását pontosította, érdemben megvizsgálta az indítványozó érveit, ítéletét erre tekintettel hozta meg.

- [16] Továbbá az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatosan az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy a jogalkalmazás egységének biztosítása az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése értelmében kifejezetten a Kúria – és nem pedig az Alkotmánybíróság – hatásköre, melyet a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 25–44. §-ai konkretizálnak {3119/2017. (V. 30.) AB határozat, Indokolás [26]}. Alkotmányjogi panasz alapján „önmagában az ítéletek ellentmondása miatt, alapjog sérelme hiányában az Alkotmánybíróság nem vizsgálhatja felül az ítéleteket akkor sem, ha azokat a Kúria hozta” {3195/2016. (X. 11.) AB határozat; Indokolás [23]; 3269/2016. (XII. 20.) AB végzés, Indokolás [17]}. Az indítványozó által a panaszban előadottak a bíróság jogértelmezését kifogásolják, nem alapozzák meg a XXVIII. cikk (1) bekezdés sérelmének aggályát. Erre tekintettel az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével összefüggésben nincs helye a panasz érdemi vizsgálatának.
- [17] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a XXIV. cikk (1) bekezdésének és a XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelme vonatkozásában nem veti fel a támadott bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, és nem alapoz meg alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést sem, ennek megfelelően az alkotmányjogi panasz e vonatkozásban nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételnek.
- [18] A fentiekre figyelemmel az indítvány nem tartalmaz olyan érvet, amelyet alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésként lehetne értékelni, vagy amely felvetné a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kérdését.
- [19] 4. A fentiek alapján az alkotmányjogi panasz nem felel meg részben az Abtv. 52. § (1b) bekezdésében, részben az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek. Erre tekintettel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt, az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) és h) pontja alapján, visszautasította.

Budapest, 2021. október 5.

Dr. Juhász Miklós s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Czine Ágnes s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Juhász Imre s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Sulyok Tamás s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/918/2021.

