

137

Dr. Pesta János Ügyvédi Iroda
1054 Bp. Aulich u. 4-6. I. em. 2.
Tel/fax: (36-1) 332 4203, e-mail: jpesta@t-online.hu

A BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI
BÍRÓSÁG ELNÖKE
ÉRKEZETT: 2013 AUG 06.
2013. EL XV. A. 1. 31. zam
4 melléklet
87

A Budai Központi Kerületi Bíróság útján

Hiv. sz.: 22. P. XI. 20.688/2011.

11: 1001 Pesta
reng
2013.06.17

Mélyen tisztelt Alkotmánybíróság!

A Dr. Pesta János Ügyvédi Iroda (1054 Bp. Aulich u. 4-6. I. em. 2., nyilvántartva a Budapesti Ügyvédi Kamarában a Bp-i Ügyvédi Kamarában bejegyezve: 15825 lajstromszámon, A/4653 sorszámon illetve Ü-108250, valamint 01-005262 számon) által képviselt **SZÉCSÉNYI MIHÁLY** (1061 Budapest, Paulay E. u. 41. III. em. 1. sz. a. lakos) indítványozónak

alkotmányjogi panasza

a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv. I. 21.123/2012/11. sorsz., 2013. III. 27-én kelt és 2013. VI. 25-én kézbesített ítélete, a Fővárosi Törvényszék 43. Pf. 640.635/2011/7. sorsz., és a Budai Központi Kerületi Bíróság 22. P. XI. 20.688/2011. sz-on meghozott ítélete ellen, amelyben kéri a Kúria, a Törvényszék és a Központi Kerületi Bíróság ítéletének megsemmisítését az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abt.) 27. §-a alapján, figyelemmel annak 29., 52. §-ára és 53. §-ának (2) bekezdésére az alábbi

indokok

alapján.

Sérülni vélt alaptörvényi rendelkezések:

„26. cikk

(1) A bírák függetlenek, és csak a törvénynek vannak alárendelve...

„XXVIII. cikk

(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.”

„B) cikk

(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

Alkotmányi alapkérdés (Abt. 29. § II. ford.), hogy a tisztességes eljárás követelménye nem csak a tárgyalás lefolytatására vonatkozik, hanem magára az ítéletre is. Aligha teljesül a tisztességes eljárásra vonatkozó alaptörvényi követelmény, ha maga a tárgyalás lefolytatása tisztességes ugyan, de már nem az annak végeredményeként megszülető ítélet tartalma, indokolása. Hiszen az eljárás célja az ítélet, s ha annak megállapításai, indokai nem tisztességesek, akkor hiába volt a tárgyalás lefolytatása tisztességes, mert a végeredménye nem az.

Vajon mikor sérül a tisztességes tárgyalás és döntéshozatal alaptörvényi követelménye? Erre nézve az indítványozó szerény álláspontja a következő: akkor valósul meg a tisztességtelen eljárás, ha a bíróság

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	10 / 1276-0 / 2013
Érkezett:	2013 AUG 22.
Melléklet:	3 db
Kezelőiroda:	

1. nyilvánvalóan iratellenes ténymegállapításra alapítja döntését, vagyis az iratellenes megállapítás okozza, hogy az indítványozó kérelmét elutasítják,
2. az ügyre nyilvánvalóan vonatkozó, az indítványozó kérelmét megalapozó jogszabályi rendelkezés alkalmazását nyilvánvalóan alaptalan indokokkal, vagy indokolás nélkül mellőzi, s emiatt utasítja el az indítványozó kérelmét,
3. az ügyre vonatkozó, vagy az ítéletben alkalmazott jogszabályi rendelkezés tartalmát nyilvánvalóan törvényellenesen értelmezi, és ez a nyilvánvalóan téves értelmezés okozza az indítványozó kérelmének elutasítását vagy
4. anélkül utasítja el az indítványozó kérelmét, hogy az elutasítás indokául törvényi rendelkezést megjelölt volna.

Az indítványozó úgy véli, ilyen esetekben az eljárás és a bírói döntés önkényes. Az önkényes eljárás és döntés tehát sérti a tisztességes eljárás alaptörvényi követelményét, az indítványozónak ehhez fűződő alapjogát, mert az önkényes eljárás okozójává vált annak, hogy az indítványozó kérelmét elutasították.

Ezekben az esetekben tehát nem csupán az történik, hogy a perbíróság téves döntést hoz, hanem döntésével oly mértékben eltér a törvénytől, hogy eljárásával megsérti a tisztességes eljárás követelményét. Ez a mértékbeli különbség abban jelentkezik, hogy az eltérés a törvénytől, a bizonyítékoktól, az iratoktól nyilvánvaló, vagyis nem pusztán téves jogértelmezés, vagy a bizonyítékok téves mérlegelése az ítélet alapja, hanem a törvénytől, bizonyítékoktól, iratoktól való függetlenedés tapasztalható az eljárásban.

Az ilyen ítéletekkel szembeni alkotmányjogi panasz célja, hogy az Alkotmánybíróság ezt a függetlenedést korrigálja, mert az ilyen helyzet már – a perben érintett – indítványozó alapjogát sérti.

A jelen indítványban hivatkozott per tárgyát képező adásvételi szerződés a Bp. XI. Csetneki u. 8. sz. a. társasház tetőterében, a vevők által megépítendő, s majdan a társasház alapító okiratával külön tulajdonba helyezendő lakás vételéről szólt. Az indítványozó a per egyik alperese, a szerződés egyik vevője volt. Az indítványozó érdekeltsége tehát innen ered.

Az I. és II. f. ítélet azzal minősítette érvénytelennek az adásvételi szerződést, hogy jövőbeli dolog nem lehet vétel tárgya.

Az indítványozó a felülvizsgálati kérelmében megjelölte, hogy az I. és II. f. ítélet miért törvénysértő, mert indokolás nélkül, illetőleg nyilvánvalóan alaptalan indokkal mellőzte az adásvételi szerződés Ptk-beli azon szabályát [365. § helyesen (1) bek.], amely – az idézett sok évtizedes bírósági gyakorlat, és irányadó jogirodalmi megállapítások szerint – nem kívánja meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor álljon rendelkezésre az eladni kívánt ingatlan, elegendőnek tartja, ha az a teljesítés idején eladható állapotú.

Az indítványozó 6 olyan álláspontot és bírósági ítéletet idézett a felülvizsgálati kérelmében, amely szerint jövőbeli dolog is lehet adásvétel tárgya, tehát emiatt az adásvételi szerződés nem érvénytelen.

A Kúria ítélete részben megváltoztatta az I. és II. f. bíróság álláspontját, mert szerinte lehetséges, hogy jövőbeli dolog legyen adásvétel tárgya. Mégis úgy foglalt állást, hogy társasházi tetőterben megépülő lakás csak akkor lehet adásvétel tárgya, ha előzetesen a társasházi alapító okirat – a társasházról szóló 1997:CLVII. tv. 3. § (2) bekezdése alapján – felhatalmazást ad a közös tulajdon elidegenítésére:

Az indítványozó szinte a teljes fellehető jogirodalmi és joggyakorlati tapasztalatokra felhívta a bíróságok figyelmét és mégsem alkalmazták a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdését az évtizedes joggyakorlat és jogirodalom megszabta értelmezés szerint. A Kúria – egy nyilvánvalóan nem

megalapozott indokkal – mellőzte az alapító okirat szerződéssel való módosítása útján kialakítható és már átruházható külön tulajdon megalapításának a perbeli adásvételi szerződésben megcélzott törvényi lehetőségét. Ezzel pedig megtagadta azt a létező törvényi szabályt és annak több évtizedes bírói gyakorlatát, hogy a társasházi alapító okirat a tulajdonostársak szerződése, s az valamennyi tulajdonostárs szerződési nyilatkozatával – a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján – módosítható.

Ez utóbbi törvényi szabály megtagadása azért állapítható meg, mert kizárható, hogy a Kúria mint a magyar rendes bírósági szervezeti rendszer legmagasabb fóruma, s annak is kifejezetten társasházi ügyekre szakosodott tanácsa ne ismerte volna azt, hogy a Legfelsőbb Bíróság a sok évtizedes gyakorlatában a társasházi alapító okiratot a tulajdonostársak szerződésének tekintette, amely szerint a társasházi alapító okirat – a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján – az összes tulajdonostárs szerződési nyilatkozatával módosítható a közös tulajdon tárgyainak és a külön tulajdonok tárgyainak meghatározására is kiterjedő hatállyal.

Az indítványozó által megkötött adásvételi szerződés érvényességét biztosító jogszabályi rendelkezések alkalmazásának megtagadása tehát megsértette az Alaptörvény azon követelményét, hogy a bíróságok a törvénynek és csak a törvénynek alárendelten hozzák meg ítéletüket. Úgy véli az indítványozó, e jogalkalmazói alkotmányos köteleesség az indítványozó oldalán alapjogot érint, tehát ekként alapjogi sérelmet okoztak a perbeli bírói határozatok.

A felülvizsgálati ítélet a döntés alapjának szánta az adásvételi szerződés minimális tartalmi elemeit megállapító XXV. Polgári Elvi Döntésben szereplő iránymutatást is. A Kúria ítélete azonban e jogmagyarázattal ellentétes következtetésre épül. Eme iránymutatás ugyanis az alábbi szemléltető példával határozta meg az ingatlan adásvétel minimális követelményét:

„Így például elegendő az ilyen meghatározás: „Eladom a pécsi házamat”, feltéve, ha az eladónak Pécsen csak egy házigatlanlana van.”

Vagyis nem kell meghatározni az ingatlan alapterületét. Ha pedig az átruházandó ingatlan társasházi külön tulajdonú lakás, akkor az ahhoz tartozó társasházi közös tulajdoni hányad meghatározása sem mellőzhetetlen eleme az adásvételi szerződésnek, mert erre nézve jogszabályi rendelkezés nincsen. Az ítélet ugyanis kizárólag a többségi közgyűlési határozattal történő alapító okirati módosításhoz fűződő törvényi szabályt követte, és megtagadta az adásvételi szerződésben megígért, a valamennyi tulajdonostárs egyhangú akaratnyilatkozatával, tehát szerződéssel megvalósuló alapító okirati módosítás létező törvényi lehetőségét. Márpedig ez a lehetőség teljesíthette volna azokat a követelményeket – alapterület és tulajdoni hányadok meghatározása –, amelyeket a Kúria az adásvételi szerződéstől kívánt meg érvényességi kellékként dacára a törvényi rendelkezés XXV. Polgári Elvi Döntés szerinti értelmének.

A felülvizsgálati ítélet alábbi megállapítása

„Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően tehát meg kellett volna határozni a tulajdoni hányadok módosult arányát, amely nélkül nem lehetett szó érvényes és joghatályos elidegenítésről, ...”.

ezért ellentétes az adásvétel törvényi szabályának tartalmát megállapító XXV. Polgári Elvi Döntésben foglalt és a fent idézett iránymutatással. Ha ugyanis nem társasházi többségi közgyűlési határozattal való átruházás történik, akkor nincsen szükség arra, hogy maga az adásvételi szerződés tartalmazza a megszerzendő leendő külön tulajdon alapterületét és a hozzátartozó közös tulajdoni hányadot, mert azt a tulajdonostársak által vállalt alapító okirati módosítás szerződéssel való kivitele fogja tartalmazni.

A XXV. Polgári Elvi Döntés értelmezése szerint nincs ugyanis olyan jogszabály, ami megkívánná, hogy csak akkor érvényes a – társasházi külön tulajdonú – lakás eladásáról

rendelkező adásvételi szerződés, ha annak alapterületét és a hozzátartozó társasházi közös tulajdoni hányadot is meghatározza az adásvételi szerződés.

Talán fölös óvatosságból megjegyzi az indítványozó, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételei nem jelentik az adásvételi szerződés érvényességének feltételeit.

A bírósági gyakorlatban már szintén sokszor megállapítást nyert, hogy az ingatlan adásvételi szerződésnek nem érvényességi feltétele mindaz, amit az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997:CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez megkövetel. Mert a bejegyzés feltétele nem azonos a szerződés érvényességének követelményével. Ezt az törvényértelmezést rögzíti a B.H. 2007. évf. 87. je. jogtétele:

„Az érvényes adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmassá tételére a bíróságnak fennállhat a hatásköre (1997. évi CXLI. törvény 39. §).”

Vagyis, ha valamely adásvételi szerződés nem teljesíti az ingatlan-nyilvántartási jogszabályban előírt, a bejegyzéshez szükséges feltételeket, attól a szerződés még érvényes lehet, legfeljebb majd kereseti kérelem alapján azt a bíróság teszi alkalmassá ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Hasonlóan szól a B.H. 2002. évf. 433. je. jogtétele ingatlanhasználati szerződésre nézve:

„Az ingatlanhasználati jogot alapító szerződés érvényességének nem feltétele ugyan a megállapodás írásba foglalása, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges írásbeli nyilatkozatot azonban a bírói ítélet csak abban az esetben pótolhatja...”

Tehát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre még alkalmatlan ingatlanhasználati szerződés nem érvénytelen, azt a bíróság kereset alapján bejegyzésre alkalmassá teheti.

A B.H. 2001. évf. 499. je. jogtétele ingatlan átruházási szerződésre vonatkozóan hasonló megállapítást tesz:

„Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti eljárásban a szerződés érvényességét az ügyvédi ellenjegyzés hiánya nem érinti, ugyanakkor az ellenjegyzés elmaradása miatt a benyújtáskor már hatályban volt rendelkezés értelmében bejegyzésre alkalmatlan az irat” (1994. évi V. tv. 9. §, 1972. évi 31. tvr. 15. §.)

Összefoglalva: az ingatlan-nyilvántartási jogszabályban megállapított feltételek teljesítésének hiánya nem jelenti feltétlenül a szerződés érvénytelenségét.

Mivel tehát az ingatlan adásvételi szerződés érvényessége és bejegyzésre alkalmas voltának eltérő feltételei a magyar bírói gyakorlatban kifejezetten törvényértelmezést jelentenek, tehát nem vitatott a törvények azon értelme, hogy ami bejegyzésre alkalmatlan szerződés, az még önmagában emiatt nem érvénytelen szerződés. Éppen ezért az ettől történő eltérés nem sajátos bírói jogértelmezés eredménye, hanem nyilvánvaló és kifejezett eltérést jelent a törvény általánosan elfogadott tartalmától. Az ilyen eltérés pedig már a tisztességtelen eljárás követelményét sérti éppen az eltérés nyilvánvalósága miatt. Tehát nem értelmezhetők úgy a bírósági ítéletek, hogy a jogalkalmazó bíróságok az adásvételi szerződés bejegyzésre való alkalmasságát tévesztették volna a szerződés érvénytelenségével, mert a bírósági gyakorlatban ez is tisztázott és világos tartalmi különbsége a vonatkozó szabályoknak.

A perben az I., II. fokú és felülvizsgálati bíróság eljárása, s benne az ítéletek indokolása tisztességtelen is volt, amikor nyilvánvalóan vonatkozó és felhívott törvényi szabályt nem alkalmaztak és más, vonatkozó törvényi rendelkezés tartalmát (adásvételi szerződés minimális tartalmi feltételei) nyilvánvalóan törvényellenesen állapították meg.

Továbbá tisztességtelen volt a felülvizsgálati ítélet amiatt, mert nyilvánvalóan iratellenesen – a perbeli szerződés tartalmával ellentétesen – állapította meg tényállását, mellőzve az Adásvételi szerződés 3./ pontja utolsó sorának és 7./ pontjának rendelkezését, amely

valamennyi tulajdonostárs szerződésmódosító megállapodásával történő alapító okirati módosítását, illetőleg a padláster helyett a leendő lakás eladását célozta meg. Figyelmen kívül hagyta, hogy a „Adásvételi szerződés” 1./ és 2./ különösen 8./ és 9./ pontja nem csupán a tetőtér eladásáról rendelkezett, hanem a benne a vevők által megépítendő lakás tulajdonának megszerzéséről is.

Ekként az ítélet önkényesen megállapított indokokra alapítottnan utasította el az indítványozó kérelmét, s ezzel megsértette az indítványozónak a tisztességes bírósági eljárásra vonatkozó alapjogát (Alaptörvény XXVIII. cikk).

Úgy véli az indítványozó, nem alkotmányos a szabad bizonyítás intézményének az a magyarázata, amely lehetőséget ad a bizonyítékoktól függetlenedő ítéleti döntéshez, mert akkor a tisztességes eljárás alapjogi követelménye, illetőleg az indítványozó ehhez fűződő alapjoga sérül.

A bíróság törvényértelmezési joga, a bírói függetlenség alaptörvényi felhatalmazása [26. cikk (1) bek. I. ford.] az indítványozó szerény álláspontja szerint nem magyarázható olyképpen, hogy a bíróság függetlenedhessen a perbeli bizonyítékoktól, és jogalkalmazói törvényt magyarázat nyilvánvaló törvénysértésbe torkollhasson, mert ezzel a bíróság törvénynek való alárendeltségének alaptörvényi kötelessége, s másik oldalról az ügyfélnek ehhez fűződő alapjoga, sőt maga jogbiztonságot magába foglaló jogállamiság alaptörvényi tétele sérül. [Meglehet fölöslegesen, s ezért elnézést kérve hivatkozik az indítványozó 97/2009. (X. 16.) AB határozat Indokolás IV. fejezet 2. pont negyedik bekezdésére.]

A törvény bírósági eljáráson keresztül való érvényesülése a jogállam egyik sarokköve. Ha a bírósági eljárás nyilvánvalóan nem a törvény érvényesülését hozza magával, akkor emiatt a bíróság eljárása az Alaptörvény B cikkének (2) bekezdésébe is ütközik.

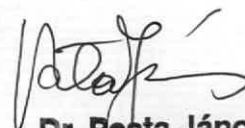
A peres eljárás során hozott valamennyi határozat megsemmisíthetőségét támasztja alá a mélyen tisztelt Alkotmánybíróság IV/02881/2012 sz. ügyben hozott 2013. 07. 16-án kelt határozatának azon rendelkezése, amely az alapügyben hozott I. és II. f. ítéletet megsemmisítette.

Az indítványozó jogi képviselője részére a felülvizsgálati ítéletet 2013. június 25-én kézbesítették, tehát az indítvány az *Abt.* 30. § (1) bekezdése szerinti 60 napon belül lett előterjesztve az elsőfokú bíróságon az *Abt.* 53. § (2) bekezdése szerint. Az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozó indítványozási jogát az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja, illetőleg az *Abt.* 27. §-a állapítja meg.

Indítványozó kéri adatainak zártan történő kezelését. Csatolja az I. és II. fokú, valamint felülvizsgálati ítélet másolatát, valamint a perbeli adásvételi szerződés másolatát, végül jogi képviselőjének adott meghatalmazását.

Budapest, 2013. augusztus 1.

Tisztelettel:
Szécsényi Mihály
indítványozó,
képv.:



Dr. Pesta János
Ügyvédi Iroda
1054 Bp., Aulich u. 4-6. I. 2.

A

A BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG	
ÜGYIRATSZÁM	5C44 28P.
KEZDŐIRATON	
Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon	
ÉRK.:	2013 AUG 06.
PÉLDÁNY	1 FELZET
MELLÉKLET	5 KÖZTUK / Mchpt
ÜGYIRATSZÁM	
UTÓIRATON	20688 / 2011

137