

Alkotmánybíróság

Budapest,
Donáti utca 35 – 45.
1015

Bírósági hivatkozási szám: **22.P.20.610/2021/129.**
Alkotmánybírósági ügyszám: **IV/2176-6/2025.**

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: <i>IV/2176-10/2025</i>		
Érkezett: 2025 OKT 06.		
Erkezés módja		
<input type="checkbox"/> POSTÁN	<input type="checkbox"/> @	EGYÉB: <i>Személyesen</i>
Példány: <i>1</i>	Melléklet: <i>4</i>	Kezelőiroda: <i>Ju</i>

Tisztelt Alkotmánybíróság!

(Az Abtv. 53. § (2) bekezdése alapján az ügyben eljáró Fővárosi Törvényszék útján)

Alulírott, [REDACTED] mint **indítványozók** (korábbi I. és II. rendű felperesek) – A/1 szám alatt csatolt ügyvédi meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk, **Dr. Sándor István ügyvéd** ([REDACTED] útján – [REDACTED] **Korlátolt Felelősségű Társaság** ([REDACTED]) alperes ellen **ingatlan adásvételi szerződés létrehozása** iránt folyamatban volt perének perfeljegyzésének törlését elrendelő Fővárosi Törvényszék, mint eljáró bíróság **22.P.20.610/2021/129.** számú – 2025. július 14. napján kézhez vett (letöltött) - végzése ellen a törvényes határidőn belül

alkotmányjogi panasszal

élünk, az **Alkotmánybíróság hiánypótlási felhívásának megfelelően, egységes szerkezetben, az alábbiak szerint:**

Kifejezett kérelem:

1. Kérjük, hogy a t. Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (3) bekezdés b) pontja alapján a (2) bekezdés d) pontjában foglalt hatáskörében, az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerint semmisítse meg a Fővárosi Törvényszék, mint eljáró bíróság 22.P.20.610/2021/129. számú – a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban volt 22.P.20.610/2021/69. számú per perfeljegyzésének törlését elrendelő – Alaptörvénnyel ellentétes bírói döntését.

Kérjük, hogy a t. Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (3) bekezdés a) pontja alapján, a (2) bekezdés c) pontjában foglalt hatáskörében, az Abtv. 26. § (1) bekezdése szerint állapítsa meg az alaptörvényellenességet a 2021. évi C törvény (Inytv.) 68. § (7)-(9) bekezdései vonatkozásában, azokat semmisítse meg és utasítsa az eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására.

2. Másodlagosan kérjük, hogy a t. Alkotmánybíróság az Abtv. 61. § (1) bekezdés a)-c) pontjai alapján a kifogásolt döntés végrehajtásának felfüggesztésére hívja fel a Fővárosi Törvényszéket.

3. Kérjük a t. Fővárosi Törvényszéket, hogy az Abtv. 53. § (4) bekezdése, illetve a Pp. 426. § (1) bekezdése alapján az alkotmányjogi panaszban támadott döntés végrehajtását az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig függessze fel.

4. Kérjük a t. Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 57. § (3) bekezdése alapján az ügygel összefüggésben keletkezett iratanyag megküldése céljából keresse meg a Fővárosi Törvényszéket.

5. Álláspontunk szerint szükségesnek bizonyulhat, hogy a t. Alkotmánybíróság a 2021. évi C. törvény (Inytv.) 68. § (7)-(9) bekezdései tekintetében lefolytassa az Abtv. 28. § (1) bekezdése és az Abtv. 46. § (1) bekezdése szerinti vizsgálatot és intézkedjen az Alaptörvénnyel való összhang megteremtése és a jogalkotói mulasztás megszüntetése érdekében, valamint állapítsa meg azon alkotmányos követelményeket, amelyek a megjelölt jogszabály Alaptörvény-konform alkalmazásához szükségesek.

a) Alaptörvényi, illetve törvényi rendelkezés, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására:

Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja szerint az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazott jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját, d) pontja szerint alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját.

Az Alaptörvény 24. cikk (3) bekezdés a) pontja szerint az Alkotmánybíróság a (2) bekezdés c) pontjában foglalt hatáskörében megsemmisíti az Alaptörvénnyel ellentétes jogszabályt vagy jogszabályi rendelkezést. Az Alaptörvény 24. cikk (3) bekezdés b) pontja szerint az Alkotmánybíróság a (2) bekezdés d) pontjában foglalt hatáskörében megsemmisíti az Alaptörvénnyel ellentétes bírói döntést.

Az Abtv. 26. § (1) bekezdése szerint az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz fordulhat az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet, ha az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. Az Abtv. 27. § (1) bekezdés a) pontja szerint az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdekében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti.

Az indítványozók bejelentik, hogy a Fővárosi Törvényszék 22.P.20.610/2021/129. számú jogerős végzését az Alkotmánybíróság előtt nem támadta meg.

Az indítványozók álláspontja szerint a megjelölt Alaptörvényi és törvényi rendelkezések alapján az Alkotmánybíróság hatáskörrel rendelkezik a benyújtott indítvány (alkotmányjogi panasz) elbírálására.

b) Alaptörvényi, illetve törvényi rendelkezés, amely az indítványozók jogosultságát megalapozza:

Az indítványozók (felperesek) a korábbi alperes ellen ingatlan adásvételi szerződés létrehozása iránti polgári perben, a bírósági eljárásban felek voltak, a bírósági döntés az indítványozókra rendelkezést tartalmaz, mert annak tűrésére kötelezte az indítványozókat, hogy a később, jognyilatkozat pótlása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt indított (és jelenleg is folyamatban lévő) 14.P.52.244/2023. számú perük alapjául szolgáló, a Fővárosi Törvényszék 2021. augusztus 30-i 22.P.20.610/2021/29. számú végzésével az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett perfeljegyzése törlésre kerüljön.

Az Abtv. 26. § (1) bekezdésének megfelelően az indítványozók érintettek, ugyanis a bírósági eljárásban felek voltak, rájuk a döntés rendelkezést tartalmaz.

Az indítványozók számára az Abtv. 26. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogorvoslati lehetőség nem volt biztosítva.

Az Abtv. 27. § (1) bekezdésének megfelelően az indítványozók érintettek, ugyanis a bírósági eljárásban felek voltak, rájuk a döntés rendelkezést tartalmaz.

Az indítványozók számára az Abtv. 27. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogorvoslati lehetőség nem volt biztosítva.

Az indítványozók jogorvoslati lehetőséggel nem rendelkeztek, ugyanis az Inyvt. támadott rendelkezései alapján meghozott (támadott) határozattal szemben sem az Inyvt., sem a Pp. nem biztosított jogorvoslati lehetőséget. Az indítványozók a támadott határozattal szemben megpróbáltak fellebbezéssel élni, melyet az eljáró bíróság, tekintettel a jogorvoslat hiányára, visszautasított.

Az indítványozók álláspontja szerint jogosultságunk megalapozott.

c) Az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényege:

ca) Az ügy történeti tényállása:

Az indítványozók a [REDACTED] Korlátolt Felelősségű Társasággal mint eladóval 2020. november 17. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek a [REDACTED] alatt található 2026 m² területű kivett beépítetlen megnevezésű ingatlanon felépítendő, a vevők által elfogadott alaprajzon B/2 számmal jelölt 90,05 m² lakás, illetve ahhoz tartozó 25,84 m² terasz és 295,7 m² kizárólagos használatú telekrész vonatkozásában azzal, hogy az ingatlan szerződés szerinti várható helyrajzi száma [REDACTED] lesz. Az előszerződés szerint a felek 2021. január 31. napjáig kötelesek voltak megkötni a végleges adásvételi szerződést. A felek az alperes (eladó) elzárkózása folytán a végleges szerződést nem kötötték meg.

Az indítványozók az adásvételi szerződés létrehozása érdekében pert indítottak. A Fővárosi Törvényszék 22.P.20.610/2021/29. számú végzése alapján a per perfeljegyzése 2021. szeptember 1. napján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperes 2021. március 3-án értékesítette a perbeli ingatlant [REDACTED] és [REDACTED] vevők részére, akik tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyzen 2021. március 8-án az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre került, az indítványozók által megindított per kimenetelétől függő hatállyal. (Csak a tényállás teljessége miatt megemlítjük, hogy a 2021. március 3-i szerződést az újabb vevők felbontották, jelenleg a 2023. április 26-án kötött és 2023. október 27-én módosított szerződés az irányadó.)

A Fővárosi Törvényszék – a megismételt eljárásában – a 2023. március 16-án kelt 22.P.20.610/2021/69. számú ítéletével létrehozta a felek között a végleges adásvételi szerződést. Az ügyben másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2023. szeptember 5-én meghozott 4.Pf.20.339/2023/13. számú jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a bíróság által létrehozott ingatlan adásvételi szerződés III. fejezet 7. pont utolsó mondatából törölni rendelte a „...melyben feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelme, vagy az adásvételi szerződés alapján feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlannyilvántartásból törlésre kerüljön” szövegrészt.

Az indítványozók ezt követően a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés szerint határidőben kifizették a vételárat az eladónak, aki azonban a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedélyt nem adta ki. Az eladó részéről a bejegyzési engedélyt tartalmazó jognyilatkozat pótlása iránt a vevők a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 2023. november 5-én keresetet nyújtottak be. A peres eljárás jelenleg folyamatban van.

A Fővárosi Törvényszék másfél évvel az alapper jogerős befejezését követően 2025. július 11-i 22.P.20.610/2021/129. számú végzésével a Fővárosi Törvényszék 2021. augusztus 30-i 22.P.20.610/2021/29. számú végzésével az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett perfeljegyzést törölni rendelte, a végzés elleni fellebbezés lehetőségét kizárta. A bíróság döntése jogalapját alkotmányellenesen és alapjogsértő módon, valamint tévesen az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdésére helyezte. A bíróság indokolásában kifejtette, hogy a felperes keresete szerinte részlegesen elutasításra került a tulajdonbejegyzésre irányuló kérelme vonatkozásában. Kiemeljük, hogy az indítványozók teljesen pernyertesek lettek, a bíróság csupán az adminisztratív jellegű földhivatali megkeresést nem teljesítette.

A végzés ellen az indítványozók fellebbezést nyújtottak be. A Fővárosi Törvényszék 22.P.20.610/2021/132. számú végzésével a fellebbezést visszautasította. Az indítványozók számára további jogorvoslat nem állt rendelkezésre.

cb) Az alapjogsérelem lényege

Az indítványozó az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának megsértése, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráshoz való jog sérelme bekövetkeztével – a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség fennállása következtében – jogsérelmet szenvedett, ugyanis a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzése (az eladó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez való hozzájáruló jognyilatkozata pótlása) érdekében indított pere ellehetetlenült, ezzel elesett

jogos igénye kielégítésétől, ugyanis a támadott végzést meghozó bíróság jogértelmezése során nem az Alaptörvény 28. cikk szerinti jogértelmezési kötelezettségének megfelelően járt el, amely rendelkezés megsértése az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében a tisztességes eljáráshoz való jog sérelmét valósítja meg. A bírói jogértelmezés kulcsfontosságúvá azért vált az alkotmányosság szempontjából, mert a jogalkotó az új Inyvtv. 68. § megalkotása során mulasztást követett el, mely miatt olyan bírósági határozat született, amely az indítványozó tisztességes eljáráshoz való jogát sérti. A mulasztás lényege abban áll, hogy az Inyvtv. nem tartalmaz egyértelmű rendelkezést arra nézve, hogy a perfeljegyzés hatályban maradjon mindaddig, amíg a védelmezett tulajdoni igény elbírálásra nem kerül. Az Inyvtv. preambuluma a következő célokat tartalmazza: a tulajdonhoz, a vállalkozás és a gazdasági verseny szabadságához való jog érvényesülésének, valamint a Magyarország területén fekvő ingatlanok forgalmának biztonságának elősegítése. Az eljáró bíróságnak a jogszabály ezen célját kellett volna szem előtt tartania, és a perfeljegyzést hatályában fenntartania mindaddig, amíg elbírálatlan tulajdoni igény állt fenn, ezzel biztosítva – többek között – a forgalom biztonságát és a tisztességes eljáráshoz való jog érvényesülését.

Az indítvánnyal támadott bírói döntés szerint a bíróság az 1997. évi CXLI. törvény (régii Inyvtv.) alapján bejegyzett perfeljegyzést az új Inyvtv. alapján törölhette. A bíróság szerint a kereseti kérelem volt a nem önálló kereseti kérelem (amely elutasításra került), amely csupán az ítélet ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő kiadmányozásra és függőben tartásra vonatkozó kérelem volt. A bíróság szerint ez kimeríti az Inyvtv. 68. § (8) bekezdése szerinti kereseti kérelem elutasítását. Megjegyezzük, hogy a végzés meghozatalakor az iratanyag nem állt a bíróság rendelkezésére, mert az másik bíróság részére megküldésre került, amely szintén a tisztességes eljárás sérelmét valósítja meg.

Az indítványozók álláspontja szerint a régi Inyvtv. alapján történt perfeljegyzésre, mivel az kiemelkedő súlyú jogviszonyt hozott létre, illetve a később megindított per jogalapját képezte, nem lehet visszaható hatállyal az új Inyvtv. szerinti perbejegyzés szabályait alkalmazni.

Hangsúlyozzuk, hogy a perfeljegyzést sem az első, sem a másodfokon eljáró bíróság nem helyezte hatályon kívül, ugyanis az indítványozók tulajdoni igénye továbbra is fennállt, az ítéletek nem rendezték véglegesen a jogkérdést, tehát maga a tulajdoni igény elbírálatlan maradt, a két per pedig organikus összetartozásban áll. Ilyen esetben sem a régi, sem az új Inyvtv. nem ad lehetőséget a perfeljegyzés törlésére. A bíróság által hivatkozott jogalap a régi Inyvtv. 65. § (2) bekezdésének felel meg (amelyet alkalmazni kellett volna), amely esetében a bíróság hivatalból nem járhatott volna el. Megjegyezzük, hogy a korábban eljáró bíróságok az alperesek többszöri kérelme ellenére sem törölték a perfeljegyzést. Az alperesek az ingatlanügyi hatóság döntése miatt indított közigazgatási perében az eljáró közigazgatási bíróság szintén arra jutott, hogy a perfeljegyzés törlésének helye nincs.

A jogalkotói mulasztás megállapítását az indokolja, hogy egyrészt az indítvány szerinti jogeset esetében a törvényi szabályozás lehetőséget ad arra, hogy az eljáró bíróság megakadályozza a megszerzését azoknak, akik jogorvoslatért folyamodnak jogos igényeik kielégítése érdekében. Másrészt, helyes jogértelmezés esetén a jogalkotó által teremtett helyzetben a perfeljegyzés törlésére megfelelő jogalap nem is állt rendelkezésre, de a jogalkotó nem rendezte egyértelműen a helyzetet. Tekintettel arra, hogy a bíróság a szerződést létrehozta, és az eladó felróható magatartása miatt elmaradt a bejegyzési engedély kiadása, az indítványozók kénytelenek voltak egy második per megindítására. A bíróságok eddig azért nem törölték a perfeljegyzést, mert arra a vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem adtak lehetőséget, továbbá, a perfeljegyzés

törlése esetén az alperes rosszhiszemű eljárása, miszerint más vevő részére is értékesítette az ingatlant, célt ért volna. A perfeljegyzés fenntartása tehát az indítványozók jogait és jogos érdekeit védi mindaddig, amíg a felek között folyamatban lévő, jognyilatkozat pótlására irányuló második per jogerősen le nem zárul. A bíróságok ezzel az Alaptörvény 28. cikk szerinti jogértelmezési kötelezettségüknek tettek eleget, amely különös hangsúllyal érvényesül, ha joghézag merül fel. A perfeljegyzést hatályban fenntartó bíróságok (a Fővárosi Törvényszék 129. sz. végzéséig) a perfeljegyzés jogintézményének célját tartották szem előtt, amely jogértelmezési módszer alkotmányos kötelezettségük volt.

A perfeljegyzés törlésével visszaható hatályú jogalkalmazásra került sor, mert az új Inyvt. alkalmazásának nem volt helye egy olyan perfeljegyzés törlésére, amely az új Inyvt. hatálybalépése előtt került bejegyzésre, sőt, a bejegyzés alapjául szolgáló per az új Inyvt. hatálybalépése előtt le is zárult, tehát mindenképpen sérült az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető, a jogos várakozások védelmét jelentő alkotmányos alapelv. Sérült az indítványozók tisztességes eljáráshoz való joga, ugyanis a bíróság a támadott (törlő) határozat meghozatalával alkotmányellenesen nem tett eleget a 28. cikk szerinti értelmezési kötelezettségének, ugyanis nem volt figyelemmel a törvény és a támadott törvényi rendelkezések céljára.

Az indítványozók, az Alkotmánybíróság hiánypótlási felhívása alapján, indokoltnak tartják, hogy az Abtv. 26. §-a alkalmazásához megindokolják a jogszabály alaptörvényellenességét is.

Álláspontunk szerint az Inyvt. támadott rendelkezései önmagukban alkotmányellenesek, ugyanis nem felelnek meg azoknak a követelményeknek, amelyeket az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető jogbiztonság elve támaszt a jogalkotóval szemben.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében szükséges, hogy a törvény rendelkezései egyértelmű, világos, előrelátható joghelyzetet teremtsenek a jogalanyok számára. A jogbiztonság - az Alkotmánybíróság értelmezésében - az államtól és elsősorban a jogalkotótól azt várja el, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai is világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében a jogállamiság alapértékét az Alaptörvény rendelkezései részletezik, de ugyanakkor nem töltik ki teljes egészében annak tartalmát. Ezért a jogállam fogalmának értelmezése az Alkotmánybíróságnak is egyik fontos feladata. Az Alkotmánybíróság a jogállamiság alapértékét kitöltő elveket - a jogszabályok felülvizsgálata során - az Alkotmány valamely konkrét rendelkezésével való összhang alapján vizsgálja. A jogállamiság elve azonban, ezekhez a konkrét alkotmányos szabályokhoz képest nem kiegészítő, másodlagos szabály, s nem pusztán deklaráció, hanem önálló alkotmányjogi norma, aminek sérelme önmagában is megalapozza valamely jogszabály alkotmányellenességét. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában a jogbiztonság szorosan a jogállamiság alkotmányjogi elvéhez kapcsolódik (11/1992. (III. 5.) AB határozat).

A magyar jogrendszer eklatáns része a *pacta sunt servanda* elvének maradéktalan betartása. Álláspontunk szerint a *pacta sunt servanda* elve közvetlenül levezethető az Alaptörvény M) cikk (1) bekezdéséből, valamint a XIII. cikk (1) bekezdéséből is, ugyanis az e cikkekben szereplő alkotmányos tételek, alkotmányos jogok alapja a szerződések betartásának elve, így pedig a *pacta sunt servanda* elve a magánviszonyokban a magánautonómia és a jogbiztonság, jogállamiság garanciája (így pedig az Alaptörvény B) cikkéből is levezethetőnek kell lennie).

Mivel a jogalkotó a Ptk. rendelkezéseiben maradéktalanul érvényesíti a *pacta sunt servanda* elvét, így kell tennie azoknak a törvényeknek is, amelyek a polgárok jogai érvényesítésére szolgálnak: **ha a Ptk. alapján jogosultság keletkezik, a jogalany okkal és megalapozottan várja el, hogy a Ptk. alapján keletkezett jogosultság más törvények által is tiszteletben tartasson, illetve más törvények alapján is érvényesíthető legyen.**

A jogbiztonság elve nemcsak egyes törvényekre vonatkozik, hanem a jogrendszer egészével szemben fogalmaz meg követelményeket. Jogállamban nem állhat elő olyan helyzet, hogy a jogalkotó az egyik törvényben garantálja, a másik törvényben elveszi, ugyanazon jog érvényesíthetőségét. Az Inyvtv. támadott rendelkezései éppen ilyen viszonyban állnak a Ptk. azon rendelkezéseivel, melyek szerint a szerződés alapján keletkezett jog kikényszeríthető kötelezettséget teremt (Ptk. 6:34. §).

Ha helyesnek fogadjuk el az eljárt bíróság jogértelmezését, akkor a jogalkotó olyan helyzetet teremtett, melyben a tulajdoni igény az indítvány szerinti esetekben érvényesíthetetlen, ugyanis az Inyvtv. támadott rendelkezései az Inyvtv. alapelveire tekintettel (különösen a rangsor elvére tekintettel) megszüntetik a bejegyzés kiadása iránti igény érvényesíthetőségét.

A Ptk. szerint előszerződés (Ptk. 6:73. §) alapján kikényszeríthető jogosultság keletkezik arra nézve, hogy a felek szerződést kössenek egymással (ennek érvényesíthetőségét a jogrendszer megfelelően lehetővé teszi). Szerződés alapján, mivel a kötelelem tárgya ingatlan tulajdonjoga (Ptk. 5:38. § (2) bekezdése), jogosultság keletkezik a bejegyzési engedély kiadására (amely bírói úton érvényesíthető). Mivel az ingatlannyilvántartás körében a rangsor elve érvényesül, a bejegyzési engedély iránti kötelmi igény érvényesíthetlenné válhat, ha újabb jogszerző lép fel. A jogalkotó e helyzetet orvosolandó állította fel a perbejegyzés intézményét, mely a kötelmi igényt, függő hatállyal, dologivá teszi. A perbejegyzés célja tehát a jogszerzés biztosítása. Az Inyvtv. 68. § (7)-(9) bekezdései, vagyis a perbejegyzés törlésének szabályozása a megfogalmazott cél megvalósulását lehetetlenítik el. A bejegyzési engedély iránti igény, mint bemutattuk, közvetve már az előszerződés aláírásával megszületett, azonban az érvényesíthetőség a szerződés létrehozását követően megakad: a perbejegyzés törlésre kerül, a bejegyzési engedély kiadása érvényesíthetetlen. Tehát a Ptk. alapján létrejött jogok érvényesíthető láncolatát az Inyvtv. megszakítja, a jelenlegi jogszabályi közegben jogbiztonság (a jogos várakozások védelme, az előreláthatóság, és különösen a joghatások kiszámíthatósága) felborul.

Összegezvén, a jogrendszer egészét átható, a jogállamiság alkotmányos alapelvéből származó követelmény, hogy a kikényszeríthető jogok ténylegesen kikényszeríthetőek legyenek; az Inyvtv. támadott rendelkezései pedig az alkotmányos jogrendszer ezen alapvető működési elvét lehetetlenítik el.

Ennek oka, hogy a támadott rendelkezések az indítvány szerinti esetben homályos helyzetet idéznek elő (ahogy az indítványunkban előadtuk, a megfelelő jogalap megteremtésének hiánya miatt), melyben (ahogy az az indítvány szerinti esetben meg is történt) a támadott rendelkezések a jogok kikényszeríthetőségét írhatják felül, jogorvoslatot nem biztosító, egyszerűnek tűnő, eljárási lépés útján.

d) Az Alkotmánybíróság által vizsgálendő bírói döntés:

A Fővárosi Törvényszék, mint eljáró bíróság 22.P.20.610/2021/129. számú végzése, amely a Fővárosi Törvényszék 2021. augusztus 30-i 22.P.20.610/2021/29. számú jogerős végzése alapján történt perfeljegyzést törölni rendelte.

A bírói döntéseknek kizárólag az alkotmányossági szempontú vizsgálatát kéri az indítványozó az Alkotmánybíróságtól az alábbiak szerint.

Az indítványozók a támadott végzés elleni fellebbezésükben kifejtették, hogy a régi Inyvtv. 64. § (4) bekezdésének helyes értelmezése szerint nemcsak a perfeljegyzés tényének feljegyzése, hanem a perfeljegyzés törlésének elrendelése esetén is van lehetőség fellebbezés benyújtására.

Az indítványozók felhívták a bíróság figyelmét arra, hogy a peres eljárás az új Inyvtv. hatálybalépése előtt másfél évvel jogerősen lezárult, így a peres eljárás során született döntésekre a régi Inyvtv. szabályait kell alkalmazni, ugyanis az átmeneti törvény (2021. évi CXLVI. törvény) 1. § (1) bekezdése szerint az új Inyvtv. szabályait csak a 2025. január 15. napján és azt követően indult eljárásokra kell alkalmazni. Véleményünk szerint a jogszabályt úgy kell értelmezni, hogy a peres eljárás, amelyben a támadott végzés született, nem tartozik az új Inyvtv. hatálya alá, mert jogerősen lezárásra került a törvény hatálybalépése előtt. A támadott végzés az indítványozók szerint sérti emellett a régi Inyvtv. 91. §-át.

A korábban eljáró bíróságok egyöntetűen úgy határoztak, hogy a perfeljegyzés törlésének nincs helye. A Budapest Környéki Törvényszék 16.K.701.490/2024/19. számú jogerős ítélete 41. pontja (tekintettel a jogalkotói indokolásra) a szerződés létrehozására irányuló pert a régi Inyvtv. 64. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, perfeljegyzést megalapozó, ingatlan tulajdonjoga iránti pernek tekintette, melyben a bíróság a keresetet nem utasította el. A Budapest Környéki Törvényszék 2025. április 3-i ítélete egy közigazgatási perben született ítélet, mely a tárgybani perfeljegyzést megvédte, az a közigazgatási bíróság jogerős ítélete szerint sem törölhető, ehhez képest született 3 hónappal később a tárgybani végzés.

Az indítványozók 100%-os pernyertességgel rendelkeztek a támadott végzés alapjául szolgáló perben, tehát az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdése alkalmazásának nem lehetett helye.

Az indítványozók fellebbezésükben felhívták a bíróság figyelmét arra, hogy a perfeljegyzés törlése megghiúsítja (a bírói gyakorlat értelmében egyértelműen) tulajdoni igényük érvényesítését.

Az indítványozók hivatkoztak a Kúria 2/2020. számú jogegységi határozatára, mely szerint az ingatlan tulajdonjoga iránti perek fogalma nem értelmezhető szűken, ugyanis így védelem nélkül maradnának olyan kötelmi igények, amelyek közé az indítványozók igénye is tartozik.

A fentiek fényében az indítványozók szerint az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdésének alkalmazása eljárási szabálysértést valósított meg, alkotmányjogi szempontból pedig visszaható hatályú jogalkalmazásnak és az Alaptörvény 28. cikk szerinti jogértelmezési kötelezettség megsértésének minősült.

Az indítványozók a fentebb idézett és a fellebbezésben foglalt érvelésüket továbbra is fenntartják, azt alkotmányos relevanciával bírónak tekintik, ugyanis a támadott végzés szerinti joggyakorlat több szempontból alkotmányellenes és sérti – többek között – az indítványozók jogorvoslathoz való jogát, a jogállamiság elvét, a tisztességes eljáráshoz való jogot és

megakadályozza az indítványozók tulajdoni igényének érvényesítését úgy, hogy a bíróság eljárását a tisztességes eljáráshoz való jogból eredő garanciák nem övezték, és jogorvoslati lehetőséget sem biztosítottak az indítványozó részére.

Az eljáró bíróság támadott végzésében arra hivatkozva rendelte el a perfeljegyzés törlését, hogy az eljáró bíróság a keresetet részben elutasította, amely ítélet jogerőre emelkedett. Az indítványozók fellebbezését az eljáró bíróság arra tekintettel utasította el, hogy a Pp. 366. § (1) bekezdése és az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdése értelmében a támadott végzés ellen fellebbezésnek nem volt helye. Az eljáró bíróság szerint az új Inyvtv. 25. §-át úgy kell értelmezni, hogy a régi Inyvtv. alapján történt perfeljegyzésre az új Inyvtv. szerinti perbejegyzés szabályait kell alkalmazni. A támadott végzésben az eljáró bíróság nem indokolta meg kellően, hogy miért nincs jogorvoslati lehetőség és miért az új Inyvtv.-t alkalmazta, ezzel sérült az indokolt bírói döntéshez való jog. A támadott végzés ellehetetlenítette a bírósághoz való jog érvényesülését, mert a második per jogalapját visszamenőleg megszüntette. Az indítványozók megítélése szerint a végzés alkotmányellenes, mert a jogszabályok helytelen értelmezésével zárta ki a fellebbezés lehetőségét annak ellenére, hogy a perfeljegyzés fenntartása (a bíróság számára is bemutatott okoknál fogva) elengedhetetlen volt az indítványozók tulajdoni igényének érvényesítése érdekében. A magyar alkotmányos gyakorlat értelmében a jogorvoslati jog korlátozása legitim cél érdekében, a szükséges és arányos mértékben korlátozható; azonban véleményünk szerint a korlátozásnak jelen esetben nem volt helye. A támadott végzés alkotmányellenes azért is, mert a hatályos jogszabályok ellenére visszaható hatállyal alkalmazta az új Inyvtv. szabályait, amellyel megsértette a jogállamiság elvét és a jogos várakozások védelmének elvét. A támadott végzésben megmutatózó jogértelmezés alkotmányellenes, mert nem vette figyelembe a perfeljegyzés jogintézményének célját, amely az Alaptörvény 28. cikke szerint az eljáró bíróság alkotmányos kötelezettsége volt, így megsértette az indítványozók tisztességes eljáráshoz való jogát.

e) Az Alaptörvény megsértett rendelkezései:

- Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése, amely kimondja, hogy Magyarország független, demokratikus jogállam. A jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság elve magában foglalja a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmát, melynek sérelme következett be. A jogbiztonság elvéből levezethető az a követelmény, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai is világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek.

- Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése, amely kimondja, hogy mindenkinek joga van ahhoz, hogy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el; és az abból levezethető bírósághoz való jog, indokolt bírói döntéshez való jog, valamint az a követelmény, hogy a bíróság a peres iratok ismeretében hozzon döntést.

- Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése, mely kimondja, hogy mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

- Az Alaptörvény 28. cikke, amely kimondja, hogy a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a

jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. Az Alaptörvény 28. cikke szerinti alkotmányos kötelezettség betartása a magyar alkotmányos gyakorlat értelmében a tisztességes eljáráshoz való jog védelme alatt áll.

A kérelmünk megalapozottságát alátámasztja a t. Alkotmánybíróság töretlen jogértelmezési gyakorlata is, amelyből a jelen ügygel összefüggésben most csak az alábbi döntéseket kívánjuk kiemelni.

- A 3050/2020. (III. 2.) AB határozat szerint [19] az Alaptörvény az alapvető jogok és kötelezettségeknek csak a lényeges szabályait alkotja meg, a részletes szabályok meghozatalára az Alaptörvény - az I. cikk (3) bekezdése keretei között - a törvényhozót hatalmazza fel.

- A 17/2023. (VIII. 3.) AB határozat [18] szerint az Alkotmánybíróság gyakorlata csak kivételes esetekben teszi lehetővé, hogy az indítványozó az Alaptörvény B) cikkére alkotmányjogi panaszt alapítson. **A visszaható hatályú jogalkotás tilalmát azonban elismeri olyan Alaptörvényben biztosított jogként, amelyre alkotmányjogi panasz is alapítható** {elsőként: 3268/2012. (X. 4.) AB végzés, Indokolás [14]}.

- A 17/2023. (VIII. 3.) AB határozat [26] szerint az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata értelmében az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető a hátrányos visszaható hatályú jogalkotás tilalma. Ennek tartalmát a 10/2018. (VII. 18.) AB határozat a következőképpen összegezte: „Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint a jogbiztonság megköveteli, hogy a jogrendszer egésze, annak részterületei, valamint egyes szabályai világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek, továbbá a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzanak {9/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 65–66; 38/2012. AB határozat, Indokolás [84]}. A jogbiztonság teremti meg a lehetőséget a jogalanyoknak arra, hogy magatartásukat ténylegesen a jog előírásaihoz tudják igazítani {3208/2013. (XI. 18.) AB határozat, Indokolás [58]}. 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: [...] Visszaható hatályról beszélünk továbbá akkor is, ha az új szabály a hatálybalépését megelőzően keletkezett, annak időpontjában fennálló tényállás jogkövetkezményét a régitől eltérően határozza meg.**” (Indokolás [49]–[51]) {Megerősítőleg idézi: 6/2019. (III. 20.) AB határozat, Indokolás [49]; 3003/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [48]}.

- A 2/2022. (II. 10.) AB határozat [33] szerint 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.** [...] Az előbb hivatkozott határozatokban rögzített állandó gyakorlatnak az is a részét képezi, hogy nem egyeztethető össze a jogállamiság tartalmával egy új szabály oly módon történő hatályba léptetése, hogy az hátrányosan változtatja meg a hatálybalépés időpontjában már fennálló tényállás anyagi jogi jellegű jogkövetkezményét a folyamatban lévő eljárásokban. Azt kell tehát megítélni, hogy a tényállás már létrejött-e az újonnan alkalmazandó szabály hatálybalépése előtt, és ha igen, akkor az utóbb egy új, a régitől eltérő vagy annál terheesebb anyagi jogi jogkövetkezményt vezet-e be, amely hátrányt, jogvesztést okoz a folyamatban lévő ügyekben. A [34] bekezdés szerint visszaható

hatályról beszélünk továbbá akkor is, ha az új szabály a hatálybalépését megelőzően keletkezett, annak időpontjában fennálló tényállás jogkövetkezményét a régítől eltérően határozza meg. A [36] bekezdés szerint **a visszaható hatály tilalma nemcsak a jogalkotásra, hanem a jogalkalmazásra is vonatkozik.** Ezt legutóbb áfa ügyben erősítette meg az Alkotmánybíróság. „Visszaható hatályú jogalkalmazást előíró kifejezett jogszabályi rendelkezés esetében a tilalom megsértésének oka a jogalkotásból eredeztethető. Ennek hiányában azonban a tilalom megsértése a jogértelmezés mikéntjének a kérdése, aminek alaptörvény-konformitását az Alkotmánybíróság szükség szerint alkotmányos követelmény előírásával tudja garantálni a támadott bírói döntés megsemmisítése mellett. **Következésképpen akkor merül fel a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának a sérelme, ha a normát a jogalkalmazó szervek – erre irányuló kifejezett jogszabályi rendelkezés nélkül – úgy értelmezik, hogy azt a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra vonatkoztatják.**

- A 3195/2022. (IV. 29.) AB határozat [21] szerint a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog egyik összetevője a hatékony bírói jogvédelem követelménye, vagyis az, hogy a perbe vitt jogokról a bíróság érdemben dönthessen (kereseti kérelem kimerítésének kötelezettsége).

- A 11/2022. (VI. 2.) AB határozat [23] szerint e körben először rögzítette, hogy „[a]z Alaptörvény 28. cikke és XXVIII. cikk (1) bekezdése természetes fogalmi egységet alkotnak. A jogértelmezés Alaptörvényben rögzített elveinek betartása minden kétséget kizáróan részét képezi a tisztességes bírósági eljárásban megvalósuló jogértelmezéssel szemben állított minimális alkotmányos követelményeknek.” {23/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [26], megerősítve: Abh2., Indokolás [29]} Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint **az önkényes bírói jogértelmezés az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráshoz való jog sérelmére vezethet.** Az Alkotmánybíróság a jogalkalmazói önkény fennállásából fakadóan azonban csak kivételesen, szigorú feltételek fennállása esetén állapítja meg a tisztességes eljáráshoz való jog sérelmét. Amennyiben a bíróság az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési szabályok figyelmen kívül hagyásával jár el, a jogértelmezési hiba contra constitutionem önkényessé válik (Abh2., Indokolás [30]). Az Alaptörvény 28. cikke a bíróságokra nézve expressis verbis rögzíti az Alaptörvénnyel összhangban lévő, alkotmánykonform értelmezés kötelezettségét.

- A 3417/2024. (XI. 28.) AB határozat [47] szerint a jogilag megindokolt bírói döntés a jogállamiságnak olyan biztosítéka, amelyet az Alaptörvény – az Alkotmánybíróság értelmezésében – a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog részjogosítványának – az indokolt bírói döntéshez való jognak – formájában is biztosít, és olyan alkotmányos követelményt támaszt a bíróságok felé, ami kiterjed – az eljárás jogszabályok keretei között – az olyan esetekre is, amikor a bíróság formai okból, az ügy érdemét nem érintve utasítja el a beadványt.

- A 7/2013. (III. 1.) AB határozat [34] szerint ehhez képest az Alkotmánybíróság által vizsgált, az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárás törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárás szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. **A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárás szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata. Az eljárás 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 alaposítással 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.

- A 3027/2018. (II. 6.) AB határozat [13] szerint az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tisztességes eljáráshoz való jog magában foglalja az alkotmányszövegben kifejezetten nem nevesített bírósághoz való jog valamennyi feltételét is. (ABH 1998, 91, 98–99.) Az Alkotmánybíróság értelmezésében tehát a tisztességes eljáráshoz fűződő jog körébe tartozik a hatékony bírói jogvédelem követelménye, amely szerint a jogi szabályozással szemben alkotmányos igény, hogy a perbe vitt jogokról a bíróság érdemben dönthessen. Önmagában a bírói út igénybevételének formális biztosítása ugyanis nem elegendő az eljárási garanciák teljesedéséhez, hiszen az alkotmányos szabályban előírt garanciák éppen azt a célt szolgálják, hogy azok megtartásával a bíróság a véglegesség igényével hozhasson érdemi döntést. A tisztességes eljárás követelménye tehát magában foglalja a hatékony bírói jogvédelem igényét is” (Indokolás [24]).

Az ügyben irányadó releváns jogszabályok:

A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

A Ptk. 6:34. § szerint a szolgáltatást a kötelelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni.

A Ptk. 6:73. § (1) és (2) bekezdései szerint, ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja. Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötöni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadók.

A Ptk. 6:215. § (1) és (2) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles. Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

A régi Inyvtv. 65. § (1) bekezdése szerint a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket. A (2) bekezdés szerint a perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott. A perfeljegyzés törléséről szóló feljegyzésben utalni kell az időközi bejegyzések függő hatályának megszűnésére.

Az új Inyvtv. 25. § szerint a jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatóságokhoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. A 2021. évi CXLVI. törvény 1. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) első, második, harmadik és negyedik részének rendelkezéseit a 2025. január 15-én és az azt követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban kell alkalmazni.

Az új Inyvtv. 68. § (7)-(9) bekezdései szerint a bejegyzett perben hozott - az ingatlan-nyilvántartási változást tartalmazó - határozat jogerőre emelkedésének megállapításával egyidejűleg a bíróság elrendeli a határozaton alapuló változás bejegyzését és a perbejegyzés törlését. bíróság - nem fellebbezhető végzéssel - akkor is elrendeli a perbejegyzés törlését, ha jogerős határozattal az eljárást megszüntette vagy a keresetet elutasította, illetve felmentő ítéletet hozott. A perbejegyzés törlését követően a függő hatállyal bejegyzett jogok vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság dönt a függő hatállyal bejegyzett jog vagy a függő hatály törléséről.

Itt kívánunk utalni arra is, hogy a Fővárosi Ítéltábla a 2025.03.27-én kelt 4.Pkf.25.078/2025/2. számú végzésének pontjában megállapította, hogy „[9] Az eljárás jogerősen befejezésre került, valamennyi perbe vitt igény, így a perindítás tényére okot adó kérelem is jogerősen elbírálásra került. A fentiek alapján a perindítás ténye a bíróság megkeresése nélkül, az érdekelt kérelme alapján törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Tehát a Fővárosi Törvényszék 22.P.20.610/2021/29. számú végzésével elrendelt perindítás tényének ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében az érdekelt félnek kell eljárnia az ingatlanügyi hatóságnál. Mindezekre tekintettel a fellebbezésben és az észrevételben tett további felvetéseknek jelentősége nem volt, ezért az ítéltábla e kérdésekben nem vizsgálódott.” Ennek megfelelően a Fővárosi Ítéltábla határozata is egyértelműen megállapította, hogy a peres felek közötti jogvita jogerősen befejeződött, valamint az alperesnek az ingatlan-nyilvántartáshoz van lehetősége fordulni és nem a bírósághoz. Ehhez képest az alperesek kérelmére a Fővárosi Törvényszék ismételten befogadta az alperes kérelmét és jogerős ítélettel ellentétes tartalmú végzést hozott.

Kiegészítő észrevételek

Megjegyezzük, hogy a Fővárosi Törvényszéknek a perfeljegyzés törlése során a régi Inyvtv. szerint kellett volna eljárnia, és ennek megfelelően a végzésével szemben fellebbezésre kellett volna lehetőséget biztosítania az indítványozók részére. **Azzal tehát, hogy a Fővárosi Törvényszék az új Inyvtv.-t (tévesen) alkalmazta, így nem csak érdemben hozott jogellenes határozatot, de egyúttal elzárta az indítványozókat a jogorvoslattól.** Az indítványozók álláspontja szerint jogosultak voltak fellebbezés benyújtására a támadott végzés ellen, azonban a bíróság ezt megtagadta, megsértve az indítványozók jogorvoslathoz való jogát. A támadott végzés sérti az indokolt bírói döntéshez való jogot, ugyanis az indítványozók fellebbezésében részletesen kifejtett érvelésre a bíróság érdemben nem reagált, és nem fejtette ki, hogy mi alapján találja alkalmazhatónak az új Inyvtv.-t, miért döntött a perfeljegyzés törlése mellett és jogértelmezése szerint miért nem áll rendelkezésre jogorvoslat. A végzés kilátástalanná teszi a folyamatban lévő, második pert, mert annak jogalapja megszűnik, a bíróság a kereseti kérelemről így érdemben határozni nem tud, ezzel pedig sérül a bíróhoz való jog.

A jogalkotó által a perfeljegyzés jogintézményére meghatározott szabályozás célja, hogy (a rangsor elvére tekintettel) lehetővé tegye a jogérvényesítést és védelmet nyújtson az olyan szituációk ellen, mint a többszöri értékesítés. E funkciók betöltéséhez szükséges a kötelmi igény dologi hatályúvá tétele és a későbbi jogszerzők függő hatályú feljegyzése. A védelmi funkció azonban a bíróságok közreműködése nélkül nem valósulhat meg. Az alkotmányozó hatalom az Alaptörvény 28. cikkével a bíróságok alkotmányos kötelezettségévé emelte a teleologikus jogértelmezést. Emellett pedig egyfajta kiindulási pont, hogy a jogszabályokat úgy kell értelmezni, hogy lehetőség szerint a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és

gazdaságos célt szolgáljanak, és a bírói tevékenység során is ilyen ítéletek szülessenek. A perfeljegyzés jogi rezsimje csak akkor érvényesülhet észszerűen és gazdaságosan, illetve erkölcsösen, ha ténylegesen lehetővé teszi a tulajdoni igények jogszerű elbírálását. A jogintézmény céljából logikusan következik, hogy joghatályosnak kell maradnia addig, amíg van el nem bírált, az ingatlan-nyilvántartásban változást okozó jogi igény (észszerűség). A függő jogi helyzeteket minél hamarabb rendezni kell, de ez nem mehet a jogszerűség kárára (gazdaságosság). A többszöri eladás jogi rendezésére többféle lehetőség nyílik, de a jogszabályok és a joggyakorlat nem bátoríthatják a jogos érdekeket sértő magatartást (közjónak való megfelelés, jóerkölcs). A fentieknek megfelelően, a jelen jogszabályi környezetben, álláspontunk szerint az egyetlen Alaptörvénnyel összhangban lévő megoldás a perfeljegyzés fenntartása lett volna mindaddig, amíg a második perben jogerős ítélet nem születik.

f) Az alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés meghatározása (Abtv. 29. §):

A jelen ügyben hozott bírói döntés Alaptörvénnyel való összhangjáról, a felvetett alkotmányjogi összefüggésekről a t. Alkotmánybíróság korábban még nem döntött, ezért álláspontunk szerint az alkotmánybírói eljárásnak az Abtv. 31. §-ában foglalt kizáró feltétele nem áll fenn.

Az Abtv. 29. §-a alapján az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.

Álláspontunk szerint jelen ügy a mi konkrét esetünkön túlmutat, az alábbiak szerint általános alapjogi problémákat is felvet.

Az indítványozók álláspontja szerint a 2021. évi CXLVI. törvény 1. § (1) bekezdése úgy értelmezhető az Alaptörvénnyel összhangban, hogy az új Inyvt. csak a 2025. január 15. napján és azt követően indult eljárásokban alkalmazható, ugyanis ellenkező esetben a törvény korábban kezdődött vagy befejeződött ügyekre és jogviszonyokra úgy állapítana meg eltérő eljárásjogi és anyagi jogi jogkövetkezményeket, hogy a létrejöttükkor még hatályban sem volt. A bíróság helytelenül és alkotmányellenesen értelmezte a jogszabályokat akkor, amikor a saját eljárását tekintette irányadónak a hatályba lépés szempontjából. Az eljárás, amelyre a támadott végzés vonatkozott, az új Inyvt. hatályba lépése előtt teljességgel lezárult, ennek ellenére a bíróság az új törvény szerinti jogkövetkezményeket alkalmazta. A visszamenő hatályú jogalkalmazás tilalma, noha elsődlegesen eljárási jogszabályról van szó, az Inyvt. 68. §-ra azért is vonatkozik, és betartása azért különösen jelentős, mert az egyik legfőbb anyagi jogosultság jogi sorsát határozhatja meg: az indítványozók a már létrehozott szerződés alapján tulajdont szerezhettek volna, ha az eladó nem adja el az ingatlant másnak is, majd tagadja meg a bejegyzési engedély kiadását. A támadott végzés előtt a bíróságok azért nem rendelték el a perfeljegyzés törlését, mert változás bejegyzésére ugyan nem volt lehetőség, de a perfeljegyzés hiányában a jogszerzés teljességgel ellehetetlenül az eladó szerződésszegése esetén.

Az indítványozók véleménye szerint a támadott végzés alkotmányellenesen vonta el a jogorvoslat lehetőségét, álláspontjuk szerint a régi Inyvt. 64. § (4) bekezdésének helyes értelmezése alapján a jogorvoslati lehetőség fennáll. Az indítványozók szerint, mivel a perfeljegyzésre az új Inyvt. nem alkalmazható, az új Inyvt. 68. § (8) bekezdése alapján a fellebbezés jogát nem vonható el.

Az indítványozók véleménye szerint a tisztességes eljáráshoz való jog sérelme következett be az önkényes bírói jogértelmezés által. A bíróság a támadott végzésben a kereset elutasításának vélte a nem önálló kereseti kérelmet képező ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő kiadmányozás kérését. A bíróság emellett nem tett eleget az Alaptörvény 28. cikk szerinti teleologikus értelmezési kötelezettségnek. Ha a bíróság figyelembe veszi a perfeljegyzés jogintézményének célját, akkor tudomásul veszi, hogy az egészen addig nem törölhető, amíg van el nem döntött tulajdoni igény, hiszen a perfeljegyzés ezeket (és ezek ranghelyét) veszi jogi ortalom alá. Amíg ilyen fennáll, a jogorvoslatot keresőnek védelmet kell nyújtani az ingatlan-nyilvántartási rangsorban. A perfeljegyzés alapjául szolgáló és a jognyilatkozat pótlása iránti per szoros tartalmi összefüggésben és organikus egymásra épülésben áll, ezért az indítványozóknak meg kellett (volna) adni a lehetőséget arra, hogy a létrehozott szerződésüknek érvényt szerezzenek, és igényükről a kijelölt bíróság jogszerűen dönthessen. Ezt diktálja a józan ész, a közjó, az erkölcs.

Az indítványozók szerint az Inyvtv. 68. § (7)-(9) bekezdései alaptörvényellenesek, ugyanis sértik a jogállamiság és a jogbiztonság követelményeit azáltal, hogy nem rendelkeznek világosan a perbejegyzés törlésének eseteiről, valamint arról, hogy elbírálatlan igény esetén a perbejegyzést fenn kell tartani, mellyel lehetetlenné tették a Ptk. alapján az indítványozókat megillető jogosultság kikényszerítését, ezzel megghiúsítva az Inyvtv. célját.

g) Indokolás arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezésével:

Az Alaptörvénynek az indítvány által érintett rendelkezései:

„I. cikk (3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.”

„28. cikk A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak”.

„B) cikk (1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

„M) cikk (1) Magyarország gazdasága az értékteremtő munkán és a vállalkozás szabadságán alapszik.”

„XIII. cikk (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”

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

Alkotmányjogi szempontú indokolás:

Az indítványozó a tényállás megállapítását, a bizonyítékok értékelését és mérlegelését nem sérelmezi, mert az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tényállás megállapítása, a

bizonyítékok értékelése és mérlegelése az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat (3237/2012. (IX. 28.) AB végzés, Indokolás [12]; 3309/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [5]; 3339/2020. (VIII. 5.) AB végzés, Indokolás [19]). Ugyanakkor a Fővárosi Törvényszéknek a perfeljegyzés törléséről rendelkező végzése alkotmányellenes a fentiekben kifejtett jogi érvek alapján, különös tekintettel arra, hogy visszaható hatállyal került alkalmazásra az Inyvtv. egy olyan eljárásban, amelyre még a régi Inyvtv. szabályai irányadók.

h) A bírósági döntés felfüggesztésének indokai

Az Abtv. 53. § (4) bekezdése szerint a bíróság az alkotmányjogi panaszban támadott döntés végrehajtását az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig felfüggesztheti.

Ennek indítványozása a jogorvoslati eljáráshoz tartozó olyan kérelem, amely a jogorvoslati eljárástól független nemperes eljárást nem keletkeztet még abban az esetben sem, ha a jogorvoslati és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmet nem azonos szervezet bírálja el. Az Alkotmánybíróság előtti eljárás illetékmentessége ezáltal kiterjed a támadott jogerős határozat végrehajtása felfüggesztésének egyes eljárási cselekményeire is, az alkotmányjogi panasz alapján indított eljárásban előterjesztett végrehajtás felfüggesztése iránti kérelem nem tekinthető nemperes eljárást megindító illetékfizetésre köteles kezdőiratnak.

A végrehajtás felfüggesztésének elrendelésénél az elsőfokú bíróságnak az ügy összes körülményeire kiterjedő széles mérlegelési lehetősége van, amelynek legfontosabb szempontja annak értékelése, hogy a végrehajtás foganatosítása, illetőleg annak megakadályozása okozhat-e jelentősebb jogsérelmet a felek vagyoni és személyi viszonyaiban (ÍH 2018.71 II.).

Az Abtv. 61. § (1) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság eljárásában kivételesen a kifogásolt döntés végrehajtásának felfüggesztésére hívja fel a bíróságot, ha az

- a) az alkotmánybírósági eljárás várható tartamára vagy a várható döntésre tekintettel,
- b) súlyos és helyrehozhatatlan kár vagy hátrány elkerülése érdekében, vagy
- c) más fontos okból indokolt, és a bíróság az Abtv. 53. § (4) bekezdése alapján a döntés végrehajtását nem függesztette fel.

A Pp. 426. § (2) bekezdése szerint az elsőfokon eljáró bíróság az alkotmányjogi panaszban támadott határozat végrehajtását az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig felfüggeszti, ha az Alkotmánybíróság erre hívja fel a bíróságot.

A perfeljegyzés törlése esetén olyan jogsérelmet szenvednének az indítványozók, amely a későbbiekben nem állítható helyre. Az ügyben eljáró földhivatal várhatóan napokon belül dönt a /129-es végzés alapján a perfeljegyzés törléséről, amit most még meg tudna a bíróság akadályozni. Ha megtörténik a perfeljegyzés törlése az utóbb nem lesz helyrehozható, hiszen az ingatlan-nyilvántartásban újabb változások lehetnek, amelyekkel szemben az indítványozók indokolatlanul nem részesülnének jogi védelemben.

i) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje:

Az Abtv. 30. § (1) bekezdése alapján az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet írásban benyújtani.

A Fővárosi Törvényszék, mint eljáró bíróság **22.P.20.610/2021/129.** számú határozatát a felperesek (indítványozók) 2025. július 14. napján vették kézhez (töltötték le).

j) Adatnyilvánosságra vonatkozó nyilatkozat:

Az indítványozó hozzájárul ahhoz, hogy az eljárásban nyilvánosságra hozható az indítvány, valamint az eljárás során az Alkotmánybírósághoz közfeladatot ellátó szervek, illetve személyek által megküldött vélemény, továbbá a szakértői vélemény is. Az indítványozó nem járul hozzá ahhoz, hogy nevét és személyes adatait az Alkotmánybíróság nyilvánosságra hozza, azok anonimizálását kéri.

k) Képviselet és annak igazolása:

A 1001/2013. (II. 27.) AB Tü. határozat 27. § (1) bekezdése szerint az indítványozó jogi képviselőként ügyvédet, ügyvédi irodát, európai közösségi jogászt, illetve kamarai jogtanácsost hatalmazhat meg. (2) A képviseleti jogosultságot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint kell igazolni. (3) A meghatalmazásnak az Alkotmánybíróság előtti eljárásban való képviseletre kell vonatkoznia. (4) A jogi képviselőnek a beadványt aláírásával kell ellátnia.

l) Illetékmentesség:

Az Abtv. 54. § (1) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság előtti eljárás illetékmentes, az indítványozó az alkotmánybírósi eljárás során felmerült költségeit maga viseli.

Mellékletek:

A/1 szám alatt: ügyvédi meghatalmazás;

A/2 szám alatt: Fővárosi Törvényszék **22.P.20.610/2021/129.** számú végzése.

A/3 szám alatt: Budapest Környéki Törvényszék 16.K.701.490/2024/19. számú ítélete

A/4. szám alatt: Főváros Ítéltábla 4.Pf.20.339/2023/13. sz ítélete

Budapest, 2025. október 6.

Tisztelettel:

Indítványozók

képviseli:
Dr. Sándor István
ügyvéd