

Pécsi Törvényszék
7623 Pécs, Rákóczi út 34.

az Alkotmánybírósághoz történő továbbítás
végett

PÉCSI TÖRVÉNYSZÉK 3.	
POSTAI ÚTON/MÁSOLATON/SZEMÉLYESEN/E-MAILEN A BEADVÁNYT.....BENYÚJTÓ ELEKTRONIKUS ÚTON (CÉGKAPUN/ÜGYFÉLKAPUN/ HIVATALI E-PERKAPUN)..... NÉVEN TERJESZTETTE ELŐ.	
ÉRKEZETT:	
PÉLDÁNY :	2022 JÚN 02
/MELLEKLET:	
ÜGYSZÁM:	G.k. 70084 / 2021

alkotmányjogi panasza

15@3

panaszosnak

Képv.:

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/ 01386 - 0 / 2022	
Érkezett: 2022 JÚN 13.	
Példány: 1	Kez. Jót. Oszt.
Melléklet: 8 db	1

Tisztelt Alkotmánybíróság!

panaszos – a kívül jegyzett és a jelen beadványunkhoz csatolt ügyvédi meghatalmazással igazolt Dr. Merk Attila ügyvéd

jogi képviselőnk útján – az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: **Abtv.**) 27. § (1) bekezdése alapján – a rendelkezésünkre álló törvényes határidőn belül - az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztjük elő.

Az alábbi kifejtett indokainkra tekintettel azzal a **k é r e l e m m e l** fordulunk a T. Alkotmánybírósághoz, hogy:

- az Abtv. 43. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg a Kúria 2022. március 23. napján kelt, **Kfv. III.38.193/2021/6.** ügyszámú ítéletének alaptörvény-ellenességét és semmisítse azt meg, valamint
- az Abtv. 43. § (4) bekezdése alapján semmisítse meg a Pécsi Törvényszék - fent részletezett kúriai ítélet által hatályában fenntartott - **6.K.700.804/2021/12.** ügyszámú ítéletét, továbbá
- az Abtv. 43. § (2) bekezdése alapján az első fokon eljáró Pécsi Törvényszéket új eljárás lefolytatására és új döntés meghozatalára kötelezni szíveskedjen.

I. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

I.1. A pertörténet és a tényállás ismertetése és a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

I.1.1. A pertörténet és a tényállás ismertetése

Előadjuk, hogy a panaszos, mint haszonbérelő a helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló, „szántó” művelési ágú termőföld ingatlan -ad részét (a továbbiakban: **Ingatlan**) a vonatkozó haszonbérleti szerződés alapján 2010. október 1. napjától **2020. december 31. napjáig** haszonbérelte. Előadjuk továbbá, hogy az Ingatlan ad tulajdonjogát 2019. júliusában szerezte meg, mely tulajdonosváltás a Haszonbérleti Szerződés haszonbérbeadó oldalán alanyváltozást eredményezett.

Előadjuk továbbá, hogy a Haszonbérbeadó és a panaszos között **2020. augusztusában** tárgyalások kezdődtek a haszonbérleti jogviszony „meghosszabbítása”, pontosabban új haszonbérleti szerződés kötése tárgyában, melyek azonban nem vezettek eredményre. A fentieket követően, **2020. október 12. napján** a Haszonbérbeadó és az Ingatlan tulajdonosa az Ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződést kötöttek, mellyel kapcsolatban a felperes **2020. október 28. napján** – tehát a korábbi haszonbérleti szerződés hatálya alatt – mint volt haszonbérelő elfogadó nyilatkozatot tett, előhaszonbérleti jogosultsága vonatkozásában pedig a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját jelölte meg, hivatkozással arra, hogy volt haszonbérelőnek minősül. A panaszos fenti elfogadó nyilatkozata a jelen kérelmünk **1. számú mellékletét** képezi. A fenti haszonbérleti szerződés jóváhagyását azonban a Baranya Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **Kormányhivatal**) a 2020. november 27. napján kelt 596287-6/2020. ügyiratszámú határozatával megtagadta, tekintettel arra, hogy a haszonbérleti szerződés mellékleteként a használati megosztásról szóló megállapodás mellékletét képező térképi kimutatás nem került csatolásra, így a haszonbérleti szerződés a Fétv. 74. § (6) bekezdésében foglaltak alapján érvénytelen. A Kormányhivatal fenti határozata a jelen kérelmünk **2. számú mellékletét** képezi.

Előadjuk továbbá, hogy a fenti előzményeket követően a Haszonbérbeadó és [REDACTED], mint haszonbérlet 2021. január 5. napján - tehát a Haszonbérbeadó és a panaszos között fennállt haszonbérleti szerződés megszűnését követő ötödik napon - újabb haszonbérleti szerződést kötöttek (a továbbiakban: **Haszonbérleti Szerződés**), amely 2021. január 8. napján került kifüggesztésre. A Haszonbérleti Szerződés hirdményi közlése során a panaszos 2021. január 20. napján terjesztett elő elfogadó nyilatkozatot (**3. számú mellékletként csatolva**), előhaszonbérleti jogosultsága vonatkozásában - a 2020. október 28. napján tett elfogadó nyilatkozathoz hasonlóan - a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját jelölte meg, hivatkozással arra, hogy volt haszonbérletnek minősül.

Előadjuk, hogy a Kormányhivatal 2021. március 18. napján kelt, és a jelen kérelmünk **4. számú mellékletét** képező, 596242-4/2020 ügyiratszámú határozatával (a továbbiakban: **Határozat**) a Haszonbérleti Szerződést a Haszonbérbeadó és [REDACTED] között hagyta jóvá. A Kormányhivatal fenti Határozatában megállapította, hogy a panaszos a vizsgált jogügylet kapcsán nem minősül a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti volt haszonbérletnek és a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott előhaszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezik. A Kormányhivatal azon állítását, mely szerint a panaszos nem minősül volt haszonbérletnek az alábbiak szerint indokolja:

„A közhiteles földhasználati nyilvántartásból megállapítottam, hogy a [REDACTED] vizsgált jogügylet tárgyát képező földet 2010.10.01. napjától 2020.12.31. napjáig folyamatosan haszonbérletre, ugyanakkor a szerződés közlése 2021.01.08. napjával kezdődött meg, így a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése értelmében a vizsgált jogügylet kapcsán nem minősül volt haszonbérletnek.” (Határozat 11. oldal, első bekezdés)

Bár a Határozatban a Kormányhivatal nem hivatkozik rá, a fenti indoklás alapján valószínűsítjük, hogy a Kormányhivatal a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése, pontosabban az abban rögzített „a közvetlenül megelőző” szókapcsolat értelmezése vonatkozásában a Kúria KGD2019.24. számon közzétett eseti döntésében rögzített jogértelmezését követte, melynek értelmében a „közvetlenül megelőző” szókapcsolat és az igeidők használata arra utal, hogy előhaszonbérletre az a haszonbérlet jogosult, akinek a haszonbérleti szerződése az ajánlat közlését megelőző napon járt le, vagy még nem szűnt meg.

A Határozat ellen 2021. április 16. napján közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti kérelmet terjesztettünk elő a Pécsi Törvényszék előtt. Keresetünkben ismertettük a Kúria volt haszonbérlet fogalmával kapcsolatos, fent megjelölt eseti döntésében rögzített jogértelmezését, továbbá részletesen bemutattuk annak a gyakorlatban jelentkező ellentmondásait is.

Továbbá 2021. augusztus 16. napján előkészítő iratot terjesztettünk elő, amelyben részletesen bemutattuk az Alkotmánybíróság 2021. július 20. napján kelt 3353/2021. (VII.29.) AB határozatát (a továbbiakban: **AB Határozat**), melyben az Alkotmánybíróság részletesen foglalkozott a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésének értelmezésével, melynek során – megvizsgálva a Kúria tárgyi jogértelmezését is – megállapítja, hogy „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésének alkalmazása során az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből eredő alkotmányos követelmény, hogy a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérlet jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérlet jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre” (AB Határozat 1. pont).

Előkészítő iratunkban rámutattunk arra is, hogy a tárgyi ügy tényállása megegyezik az AB Határozat 1. pontjában rögzített absztrakt tényállással, melyből az is következik, hogy a felperest „volt haszonbérlet” minőségben illeti meg az előhaszonbérlet jog a haszonbérbeadó és a haszonbérlet között 2021. január 5. napján létrejött haszonbérlet szerződés vonatkozásában. Így a Kormányhivatal határozata nem felel meg az Alkotmánybíróság által megállapított alkotmányos követelménynek, melynek következtében az alperes határozata jogszabálysértő.

A fent előadottak ellenére a Pécsi Törvényszék a 2021. október 12. napján kelt, 6.K.700.804/2021/12. ügyszámú ítéletével a keresetünket elutasította. A Pécsi Törvényszék ítéletében többek között az alábbiakat rögzíti:

[13] Az I. rendű alperesi érdekelt előadta, hogy a perbeli ingatlanrész korábbi tulajdonosai (az I. rendű alperesi érdekelt szülei), majd 2020. augusztusban ő is tárgyalásokat folytatott a felperessel a haszonbérleti díj vonatkozásában, de azok nem vezettek eredményre. Esetében azért nem, mert az általa évente 70.00.- forint haszonbérleti díj inflációarányos évenkénti megemelését a felperes nem fogadta el. Ezt követően tárgyalta a II. rendű alperesi érdekelttel, aki a kért ajánlatot biztosította számára. A szóbeli megegyezést nem állt szándékában később módosítani és ezért nem kívánta a továbbiakban fenntartani a felperessel a haszonbérleti jogviszonyt.”

„[25] A bíróság egyrészt a Kúria joggyakorlata alapján járt el, az abban foglaltakat irányadónak tekintette és a felperes által jelzett ellenmondásokat nem találta megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság másrészt az AB határozat értelmében – és ezáltal az Alaptörvény 28. cikkére is figyelemmel – kifejezetten vizsgálta azt is, hogy felróható-e a felperesnek a korábbi haszonbérleti szerződés megszűnése. A bíróság e körben figyelemmel volt az I. rendű alperesi érdekelt által előadottakra, amely arra utalt, hogy az I. rendű alperesi érdekelt kezdeményezésére egyeztetés zajlott a felperessel a haszonbérlet további fenntartására, de az egyeztetés nem vezetett eredményre, a felperes akkor a haszonbérleti díj megemelését az I. rendű alperesi érdekelt feltételeivel nem fogadta el. Így került sor az alperesi érdekeltnek először szóbeli, majd írásbeli megállapodására, melynek értelmében az I. rendű alperesi érdekelt kedvezőbb bérleti díjban részesül, mint a korábbi, felperessel megkötött szerződés alapján. A bíróság álláspontja szerint a felperes esetében nem lehet megállapítani, hogy a joggyakorlás a rajta kívül álló, neki fel nem róható okból vezetett eredményre, az I. rendű alperesi érdekelt, mint tulajdonos pedig jogosult kedvezőbb feltételekkel új haszonbérleti szerződést kötni a korábbi megszűnését követően. A bíróság kifejezetten utal még az AB határozatban is rögzített miniszteri indoklásra, amelynek értelmében az Ftv. 47. § (1) bekezdésében megjelölt „közvetlenül” jelzőnek kettős jelentősége van: egyrészt összönzi a feleket az időben folytonos szerződéses láncolat kialakítására, biztosítja a folytonos termelés lehetőségét, ha az mindkét fél szándékának megfelelő, másrészt eszközt nyújt a haszonbérbeadó részére a számára nem megfelelő volt haszonbérletével való újabb jogviszony megakadályozására.

„[26] Az alperesi érdekeltnek által első alkalommal megkötött haszonbérleti szerződésnek – az alperes korábbi megtagadó döntésére is figyelemmel – jelen perben nincs relevanciája, ahogy a felperes által meghivatkozott Fétv. 50. § (1) bekezdésének sem.....”

A Pécsi Törvényszék fent részletezett ítélete ellen 2021. december 8. napján felülvizsgálati kérelmet nyújtottunk be a Kúriához. Felülvizsgálati kérelmünket azonban a Kúria a 2022. március 23. napján kelt és 2022. április 22. napján – elektronikus úton – kézhez vett, Kfv. III.38.193/2021/6. ügyszámú ítéletében alaptalannak találta és a Pécsi Törvényszék ítéletét hatályában fenntartotta.

A Kúria ítélete

A Kúria megállapítása szerint a perbeli jogvita tárgya az, hogy a felperes volt haszonbérletlőnek minősül-e, azaz miként kell értelmezni a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő „volt haszonbérletlő” fogalmát a 47. § (1) bekezdésére és különösen az AB határozat megállapításaira figyelemmel (Ítélet [22] bekezdés).

A Kúria rögzítette azt is, hogy „miután az ebben a kérdésben kialakult kúriai gyakorlatot az Alaptörvény rendelkezéseit érvényre juttató alkotmányos követelményeknek való megfelelés okán az Alkotmánybíróság eltérően értelmezte, jelen jogvitát a felülvizsgálati bíróság az AB határozat rendelkezései szem előtt tartása mellett bírálta el (Ítélet [23] bekezdés).

A Kúria hangsúlyozta továbbá, hogy a jelen jogvitában a „közvetlenül megelőző” időbeli feltételeknek való megfelelés vagy meg nem felelőség nem volt a felülvizsgálat tárgya. A felek nem vitatták, hogy a felperes haszonbérleti jogviszonya 2020. december 31.-én megszűnt, az alperesi érdekelt 2021. január 5.-én kötötték új szerződést, melynek közlésére 2021. január 8.-án került sor (Ítélet, [32] bekezdés).

A Kúria megállapítja, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját a törvény céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezve kijelenthető, a „közvetlenül megelőző” időbeli kapcsolat megszakadása esetén nem automatikusan áll fenn a volt haszonbérletlő előhaszonbérleti joga az AB határozat értelmében, hanem vizsgálni kell, hogy a felperes joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható, tőle független körülmények okán szűnt-e meg (Ítélet, [34] bekezdés).

Továbbá az Ítélet [35] bekezdése szerint:

„Ezt a vizsgálatot az elsőfokú bíróság elvégezte, a bizonyítást lefolytatta. Figyelembe vette a felek nyilatkozatait, azokat értékelte, mérlegelése során okszerűen jutott arra az eredményre, hogy az I. rendű alperesi érdekelt kezdeményezésére egyeztetés zajlott a felperessel haszonbérlet további fenntartására, de az egyeztetés nem vezetett eredményre. A felperes a haszonbérleti díj megemelését az I. rendű alperesi érdekelt feltételeivel nem fogadta el. Így kerül sor az alperesi érdekeltnek először szóbeli, majd írásbeli megállapodására, amely értelmében az I. rendű alperesi érdekelt kedvezőbb haszonbérleti díjban részesül, mint a korábbi, felperessel megkötött szerződés alapján. Ezen tényállás mellett pedig nem lehetett megállapítani, hogy a joggyakorlás a felperesen kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre, az I. rendű alperesi érdekelt, mint tulajdonos pedig jogosult volt kedvezőbb feltételekkel új haszonbérleti szerződést a korábbi megszűnését követően.

I.1.2. A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Azzal, hogy a panaszos a Kormányhivatal Határozata ellen a Pécsi Törvényszékhez közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata elleni kérelmet nyújtott be, majd a Pécsi Törvényszék ítélete ellen a Kúria előtt felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette a tárgyi ügy vonatkozásában, az Abtv. 27. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltétel tehát a tárgyi alkotmányjogi panasz tekintetében teljesül.

Panaszos nyilatkozik továbbá, hogy a tárgyi ügyben perújítást (jogorvoslat a törvényesség érdekében) nem kezdeményezett.

I.1.3. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A Kúria 2022. március 23. napján kelt ítéletét – elektronikus úton – **2022. április 22. napján** vettük kézhez, melyre tekintettel az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti, az alkotmányjogi panasz benyújtására rendelkezésre álló 60 napos határidő megtartásra került.

I.1.4. A panaszos érintettségének bemutatása

Előadjuk, hogy a jelen alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntések a panaszos jogait közvetlenül érintik, tekintettel arra, hogy az alaptörvény-ellenes kormányhivatali határozat, valamint a törvényszéki és a kúriai ítélet következtében a panaszosnak nem áll módjában az előhaszonbérleti jogát az Ingatlan vonatkozásában gyakorolni.

I.1.5. Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

Az AB Határozat az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből eredő alkotmányos követelményt állapított meg annak érdekében, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésének alkalmazása során kizárja a jogszabály céljával ellentétes, önkényes jogalkalmazás lehetőségét. Az Alkotmánybíróság tehát a Földforgalmi tv. fenti rendelkezései vonatkozásában meghatározta azt az értelmezést, amely összhangban van az Alaptörvénnyel, mely szerint: a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre.

Ahogy arra fent már rámutattunk, **a tárgyi ügy tényállása megegyezik a fenti absztrakt tényállással**, melyből az is következik, hogy a Földforgalmi tv. kérdéses rendelkezéseinek Alaptörvénnyel összhangban történő – a jogbiztonság és a normavilágosság elvét érvényre juttató - értelmezése alapján a panaszost a haszonbérleti jogviszony megszűnését követően – a 2021. január 5. napján megkötött haszonbérleti szerződés vonatkozásában is - megillette a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti előhaszonbérleti jog.

A fentiek ellenére és az alább részletezett indokaink alapján, mind a Pécsi Törvényszék, mind a Kúria – az Alaptörvény 28. cikkébe ütközően – a megállapított tényállás alapján arra **a nem helytálló jogi következtetésre jutott**, hogy ezen alkotmányos követelmény feltételei a panaszos vonatkozásában nem

állnak fenn, mely egyben azt is jelenti, hogy a korábban eljáró bíróságok ítéletei alaptörvény-ellenesek, hiszen a T. Alkotmánybíróság által megállapított alkotmányos követelmény a tárgyi ügyben nem tud érvényesülni.

Hiába rendelkezik tehát az AB Határozat szerint a panaszos előhaszonbérleti jogosultsággal a 2021. január 5. napján megkötésre került haszonbérleti szerződés vonatkozásában, előhaszonbérleti jogát a Pécsi Törvényszék és a Kúria a bírói döntéseket érdemben befolyásoló és az AB Határozatba ütköző jogalkalmazása következtében nem áll módjában gyakorolni.

Ehelyütt kívánjuk megjegyezni, hogy amennyiben a panaszos a jelen eljárás keretében, illetve annak eredményeként nem tudná kikényszeríteni az AB Határozatban foglaltaknak megfelelő bírósági ítéletet, az tulajdonképpen az Abtv. 46. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés kiüresedését jelentené.

Álláspontunk szerint a bemutatott jogsérelem az Abtv. 29. §-ának mindkét esetkörét kimeríti.

II. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

II.1. A megsemmisíteni kért bírói döntések alaptörvény-ellenességének indokolása

Az AB Határozat megállapítása

Ahogy azt fent kifejtettük, a T. Alkotmánybíróság az AB Határozatban megállapítja, hogy „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésének alkalmazása során az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből eredő alkotmányos követelmény, hogy a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is **megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre**” (AB Határozat 1. pont)

A tárgyi ügy tényállása megegyezik az AB Határozat 1. pontjában rögzített absztrakt tényállással, az abban foglalt feltételek a tárgyi ügyben az alábbiak szerint maradéktalanul teljesülnek:

- i. **a volt haszonbérlet előhaszonbérleti jogát már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta:** a panaszos a 2020. október 12. napján létrejött haszonbérleti szerződés vonatkozásában 2020. október 28. napján volt haszonbérletként, mind formailag, mind tartalmilag jogszabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett, az előhaszonbérleti jog gyakorlására tehát a megelőző haszonbérleti jogviszony lejártát megelőzően (2020. december 31.) került sor, továbbá a fenti haszonbérleti szerződés közlésekor (2020. október 14.) a panaszos volt haszonbérlet minősége a Kúria KGD2019.24. számon közzétett eseti döntésében rögzített jogértelmezése szerint is fennáll, az előhaszonbérleti jog gyakorlása tehát jogszerű volt;
- ii. **a volt haszonbérlet joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre:** ahogy azt fent kifejtettük, a 2020. október 12. napján létrejött haszonbérleti szerződés jóváhagyását a Kormányhivatal megtagadta, tekintettel arra, hogy a haszonbérleti szerződés mellékleteként a használati megosztásról szóló megállapodás mellékletét képező térképi kimutatás nem került csatolásra, így a haszonbérleti szerződés a Fétv. 74. § (6) bekezdésében foglaltak alapján érvénytelen. A fenti mulasztás azonban a haszonbérleti szerződést megkötő Haszonbérbeadónak és [REDACTED] felróható, a panaszosnak értelemszerűen nincs arra semmilyen ráhatása arra, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti szerződő felek eleget tesznek-e jogszabályi kötelezettségeiknek. Amennyiben a haszonbérleti szerződés szerinti felek jogszabályszerűen jártak volna el, úgy a haszonbérleti szerződést a Kormányhivatal az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében első helyen álló panaszos és a Haszonbérbeadó között hagyta volna jóvá, melyből az is következik, hogy annak egyedüli oka, hogy a panaszos joggyakorlása nem vezetett eredményre **a haszonbérleti szerződés szerinti szerződő felek mulasztása**, ezen mulasztás viszont a panaszoson kívül álló és neki fel nem róható ok.

A fentiekre tekintettel kétséget kizáróan megállapítható, hogy a T. Alkotmánybíróság AB Határozatában megállapított alkotmányos követelmény alapján a panaszoszt, mint volt haszonbérlelt a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően, tehát a 2021. január 5. napján létrejött haszonbérleti szerződés vonatkozásában is megillette az előhaszonbérleti jog.

A Pécsi Törvényszék és a Kúria téves jogi érvelése

A tárgyi ügyben korábban eljáró bíróságok fent részletezett jogi érvelései alapján megállapítható, hogy:

- egyrésztől mindkét bíróság kiemelkedő jelentőséget tulajdonít annak, hogy a panaszos és a Haszonbérbeadó közötti - a Haszonbérleti szerződés hatálya alatt - folytatott, az új haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó tárgyalások eredménytelenek voltak, melyre tekintettel mindkét bíróság arra a következtetésre jut, hogy ezen tényállás mellett nem lehetett megállapítani, hogy a joggyakorlás a felperesen kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre;
- másrésztől az eljáró bíróságok álláspontja szerint a Haszonbérbeadó és [REDACTED] által első alkalommal megkötött haszonbérleti szerződés (és így módon a panaszos 2020. október 28. napján kelt elfogadó nyilatkozata) – a Kormányhivatal megtagadó döntésére is figyelemmel – a tárgyi ügyben nem bír relevanciával.

A korábban eljáró bíróságoknak az eredménytelen tárgyalásokkal kapcsolatos jogi érvelését értelmezve megállapítható, hogy mindkét bíróság a panaszos és a Haszonbérbeadó közötti eredménytelen tárgyalások, valamint a joggyakorlás eredménytelensége között logikai kapcsolatot vél felfedezni. Továbbá a Pécsi Törvényszék „az AB határozat értelmében” kifejezetten vizsgálta azt is, hogy felróható-e a felperesnek a korábbi haszonbérleti szerződés megszűnése.

Álláspontunk szerint és az alább kifejtett indokainkra tekintettel a Pécsi Törvényszék és a Kúria jogi következtetése nem helytálló, továbbá az AB Határozatban rögzített felróhatóságot is félreértelmezik.

Rá kívánunk mutatni arra, hogy azon tény, hogy a panaszosnak és a Haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződés fennállása alatt folytatott, az új haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó tárgyalásai eredménytelenek voltak, a tárgyi ügyben semmilyen relevanciával nem bír, **a panaszos ugyanis a Haszonbérbeadónak az új haszonbérleti szerződéssel kapcsolatos feltételeit utóbb, a 2020. október 28. napján kelt elfogadó nyilatkozatával kifejezetten elfogadta.** Szó sincs tehát arról, hogy a panaszos ne vállalta volna ugyanazokat a feltételeket, mint amelyeket a szerződés szerinti haszonbérlelő [REDACTED]

A korábbi haszonbérleti szerződés fennállása alatt az annak lejártát követő időszakra vonatkozóan kötendő új haszonbérleti szerződést illetően a haszonbérbeadónak joga van akár a „volt haszonbérlelővel”, akár harmadik személlyel, akár mindegyikkel párhuzamosan tárgyalásokat folytatni, a volt haszonbérlelőnek pedig a Földforgalmi tv.-ben biztosított előhaszonbérleti joga alapján joga van a kifüggesztett haszonbérleti szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tenni. A volt haszonbérlelő fenti joga teljesen független attól, hogy előzőleg folytatott-e tárgyalásokat a haszonbérbeadóval az új haszonbérleti szerződésről. Hangsúlyozni kívánjuk, hogy az elfogadó nyilatkozással a haszonbérbeadó haszonbérleti szerződésbe foglalt ajánlatát a volt haszonbérlelő is elfogadja, a haszonbérbeadó érdekei így nem sérülnek. Ehelyütt hivatkozunk az AB Határozat [61] bekezdésében foglaltakra mely szerint:

„Az Alkotmánybíróság hangsúlyozza, hogy az előhaszonbérleti jog a jogosult olyan hatalmassága, amelynél fogva a haszonbérbeadó földjét haszonbérbe veheti, ha a haszonbérbeadó azt harmadik személynek haszonbérbe akarja adni. Ez a jogosultság a haszonbérbeadó (aki jellemzően a föld tulajdonosa) rendelkezési jogát nem korlátozza, hiszen a haszonbérbeadó a saját döntése alapján adhatja haszonbérbe a rendelkezésére földet, de a szerződési szabadságát korlátozza abban az értelemben, hogy nem választhatja meg szabadon a szerződő partnerét: a földet ugyanis nem adhatja az általa kiválasztott haszonbérlelőnek, hanem ugyanolyan feltételek mellett az előhaszonbérleti jog jogosultjával kell szerződéses viszonyra lépnie (kivéve az azonos ranghelyen szereplő előhaszonbérletre jogosultak közötti választás jelent)”.

Az AB Határozatból egyértelműen kiderül, hogy **a felróhatóság kizárólag az előhaszonbérleti jogra vonatkozó joggyakorlás vonatkozásában értelmezendő**, és nem a korábbi haszonbérleti szerződés megszűnése, pontosabban a haszonbérleti jogviszony „fenntartása” vonatkozásában, ahogyan azt a Pécsi Törvényszék vizsgálta. A fentiekből az is következik, hogy nem helytálló a Pécsi Törvényszék azon megállapítása, hogy a Haszonbérbeadó és [REDACTED] által első alkalommal megkötött haszonbérleti szerződés, illetve az annak vonatkozásában a panaszos által tett elfogadó nyilatkozat nem bír relevanciával, **éppen ellenkezőleg, ezen jogi tény az AB Határozatban megállapított alkotmányos követelményre tekintettel kiemelkedő relevanciával bír.** Ahogy az fent már részletesen kifejtésre került, a panaszos joggyakorlása - a 2020. október 28. napján kelt elfogadó nyilatkozata – azért nem vezetett eredményre, mert a haszonbérleti szerződés mellékleteként a használati megosztásról szóló megállapodás mellékletét képező térképi kimutatást a haszonbérleti szerződés szerinti szerződő felek (a Haszonbérbeadó és [REDACTED]) elmulasztották a haszonbérleti szerződéshez csatolni.

A fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a Pécsi Törvényszék és a Kúria azon jogi következtetése, mely szerint nem lehet megállapítani, hogy a panaszos joggyakorlása a panaszoson kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre **nem helytálló**, melyből az is következik, hogy mind a Törvényszék, mind a Kúria ítélete az AB Határozatba, valamint az Abtv. 46. § (3) bekezdésébe ütközik, a tárgyi ügyben korábban eljáró bíróságoknak a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésével kapcsolatos jogszabály-alkalmazása nem felel meg az Alkotmánybíróság által az AB Határozatban megállapított, az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből eredő - az Alaptörvény rendelkezéseit érvényre juttató - alkotmányos követelménynek, melyből az is következik, hogy mind a Pécsi Törvényszék mind a Kúria ítélete alaptörvény-ellenes.

A Kúria (és a Pécsi Törvényszék is) a felróhatóság tárgykörének totális félreértelmezésével és az első elfogadó nyilatkozat, mint releváns tényállási elem mellőzésével negligálta az AB Határozatot, amellyel lényegében kiüresítette az Abtv. 46. § (3) bekezdését, egyben megfosztotta panaszost a törvényben biztosított és jogszerűen gyakorolt előhaszonbérleti jogától.

II.2. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Ahogy az fent részletesen bemutatásra került, a Pécsi Törvényszék és a Kúria jogalkalmazása nem felel meg az AB Határozatban foglaltaknak, melyből kifolyólag a Pécsi Törvényszék és a Kúria ítéletei alaptörvényes-ellenesek és a panaszosnak az Alaptörvényben biztosított alábbi jogait sértik:

B) cikk (1) bekezdés:

„Magyarország független, demokratikus jogállam”

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 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.”

XXVIII. cikk (1) bekezdés:

„(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, észszerű határidőn belül bírálja el.”

Előadjuk, hogy az AB Határozatban megállapított alkotmányos követelmény az Alaptörvény szabályozásából ered és az Alaptörvény rendelkezéseit juttatja érvényre, mely rendelkezések az AB Határozat [66] bekezdése értelmében a **jogbiztonság** és a **normavilágosság** elve. A jogbiztonság magában foglalja azt is, hogy a bíróságoknak az Alaptörvény 28. cikkében foglalt értelmezési elvekre figyelemmel kell lenniük. A T. Alkotmánybíróság az AB Határozat fenti bekezdésében kifejezetten hangsúlyozta, hogy az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és **az Alaptörvénnyel összhangban** kell értelmezniük. Tekintettel arra, hogy a Pécsi Törvényszék és a Kúria jogalkalmazása az AB Határozatba ütközik, így az alaptörvény-ellenes ítéletekben az **Alaptörvény fent hivatkozott rendelkezései nem tudnak érvényre jutni.**

Ezen felül, mennyiben a bíróságok az Alaptörvény 28. cikkét figyelmen kívül hagyják, az a jogbiztonság sérelme mellett az Alaptörvény XXVIII. cikkében szabályozott **tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét** is megalapozza. Az Abtv. 39. § (1) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság döntése – ha az Abtv. eltérően nem rendelkezik – mindenkre nézve kötelező, valamint az Abtv. 46. § (3) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság által megállapított alkotmányos követelményeknek a bírósági eljárásban alkalmazandó jogszabály alkalmazásának meg kell felelnie. Álláspontunk szerint azzal, hogy a Pécsi Törvényszék és a Kúria ítélete nem felel meg az AB Határozatban foglaltaknak, nemcsak az Abtv. 39. § (1) bekezdése és az Abtv. 46. § (3) bekezdése sérül, hanem a panaszosnak az Alaptörvény XXVIII. cikkében szabályozott tisztességes bírósági eljáráshoz való joga is, ugyanis a tisztességes ügyintézés követelményébe értelemszerűen a jogszabályok megtartása is beletartozik.

III. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

III.1. Nyilatkozatok

Az alkotmányjogi panasszal támadott ítélet végrehajtásának felfüggesztése nem került kezdeményezésre.

A tárgyi ügyben felülvizsgálati eljárás, jogorvoslat a törvényesség érdekében, illetve perújítás nincs folyamatban.

A T. Alkotmánybíróság hatásköre az Abtv. 27. § (1) bekezdésén alapul.

A panaszos törvényes képviselőjének képviseleti joga a jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásból (cégjegyzék) ellenőrizhető, melyre tekintettel a panaszos cégkivonatát nem csatoljuk.

III.2. Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata

1. sz. Melléklet: - Elfogadó nyilatkozat (2020. október 28.)
2. sz. Melléklet: - BAMKH 596287-6/2020 ügyiratszámú határozata (2020. november 27.)
3. sz. Melléklet: - Elfogadó nyilatkozat (2021. január 19.)
4. sz. Melléklet: - BAMKH 596242-4/2020 ügyiratszámú határozata (2021. március 18.)

B u d a p e s t, 2022. május 31.

Tisztelettel:



panaszos

