


**DR. TÖRŐCSIK ATTILA**  
ügyvéd  
6721 Szeged, Lengyel u. 13.  
Adószám: 58045835-1-26  
B.sz.: 10102842-15228351-00000009

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám:	10/339-2/2019
Érkezett:	2019 ÁPR 08.
Példány:	1
Melléklet:	0 db
Kezelőiroda:	

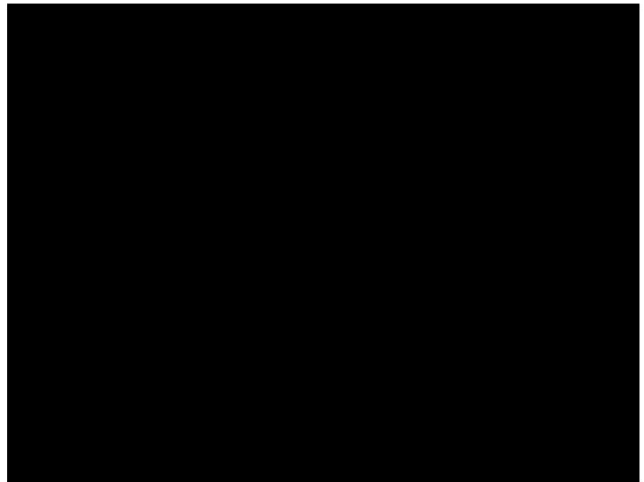
Alkotmánybíróság részére  
Budapest  
Donáti u. 35-45.  
1015

Bene-Búza Katalin 

Indítványozó  
képviselője:

  
**DR. TÖRŐCSIK ATTILA**  
ügyvéd  
6721 Szeged, Lengyel u. 13.  
Adószám: 58045835-1-26  
B.sz.: 10102842-15228351-00000009  
**Dr. Töröcsik Attila**  
ügyvéd

IV/339-1/2019. ügyszámú  
alkotmányjogi panasz kiegészítése



- a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5.
- a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítéletének

**Alaptörvény-ellenességének megállapítása, valamint a panasz tárgyát képező döntések megsemmisítésének tárgyában.**

Alkotmánybíróság részére  
Budapest  
Donáti u. 35-45.  
1015

**Tisztelt Alkotmánybíróság!**

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 26. § (1) bekezdése és a 27.§ alapján, Bene-Búza Katalin [redacted] indítványozó csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjében Dr. Törőcsik Attila ügyvéd (6721 Szeged, Lengyel utca 13.) [redacted] által képviselt Magyar [redacted] ellen a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5., valamint a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítélete kapcsán a IV/339-1/2019. ügyszámú alkotmányjogi panaszt az alábbiak szerint

*kiegészíti:*

Kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítéletének, valamint a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és kérjük, hogy azokat az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 43. § (1) és (4) bekezdései alapján semmisítse meg!  
Kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 46. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg a jogalkotó általi mulasztással előidézett alaptörvény-ellenesség fennállását, a mulasztást elkövető szervet - határidő megjelölésével – hívja fel feladatának a teljesítésére.

Indítványunk indoklásául az alábbiakat adjuk elő:

**I. Az alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényege**

1.) Az I. rendű alperes [redacted] mint vevő között Szomokón, 2016. január 20. napján AVHIR 2016/327. számon nyilvántartott adásvételi szerződés jött létre a [redacted] bmaendrőd [redacted] nagyságú tulajdoni hányada vonatkozásában a 2010. évi LXXXVII. tv. 21.§ (3a) bekezdés b) pontja alapján. Az ingatlan vételára 2.201.000,- forint volt. A felperes az adásvétel tárgyát képező, többek közös tulajdonában álló ingatlanon **társtulajdonosként** szerepel.

A vevő, a II. rendű alperes **nyilatkozott** az adásvételi szerződésben, hogy mint ajánlattevő sem a Földforgalmi törvény, sem a Ptk., vagy más jogszabály szerint, sem pedig szerződés alapján **nem minősül elővásárlásra jogosultnak**. Továbbá nyilatkozott, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés c) – e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogosultság esetén családi gazdálkodó, illetve gazdálkodó család tagja.

Az adásvételi szerződés kifüggesztésre került a Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal hirdető tábláján, egyben a magyarorszag.hu portálon feltöltésre került VI.712/2016. ügyiratszámom. A kifüggesztés időpontja 2016. február 2. napja volt, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja 2016. április 4. napja volt.

A kifüggesztés ideje alatt felperes elővásárlási jogát gyakorolta, a vételi ajánlatot teljes körűen elfogadta, az erről szóló nyilatkozatát a gyomaendrődi önkormányzathoz 2016. március 25. napján benyújtotta. Az elfogadó nyilatkozatban felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett és az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta. Az elfogadó nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalta, az 1. pontban megjelölte, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (3) bekezdése, valamint a (4) bekezdés a) és b) pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint fiatal földműves és családi gazdálkodó tulajdonostárs.

A 2. pontban vállalta, a földhasználatát a törvényben meghatározott esetek kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja és annak során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalta, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A 3. pontban kijelentette, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

A 4. pont szerint, a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 13.§ (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalt arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Az 5. pontban kijelentette, az ingatlan tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16.§-ban írt tulajdoni korlátozásba.

A 6. pontban pedig kijelentette, részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

A nyilatkozatot saját kezűleg aláírta, dátum, szerepel rajta, valamint aláírását tanúkkal is aláíratta, akiknek lakcíme és személyi igazolványszáma is szerepel az okiraton.

A Gyomaendrőd Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője a kifüggesztett szerződés záradékolt példányait és az elfogadó nyilatkozatot 2016. április 5. keltezésű levelével továbbította az I. rendű alperest képviselő, az I. rendű alperes megbízásából eljáró, szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére.

A felperes az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos levélre semminemű visszajelzést nem kapott.

A per tárgyát képező ingatlan 2016. augusztus 29. napján a 33275/2016.07.14. határozattal megosztásra került, melynek következtében a kiinduló

[REDACTED]

[REDACTED] A II. rendű alperes tulajdoni hányada önálló helyrajzi szám alatt felvett [REDACTED] ingatlanra került bejegyzésre.

2.) 2016. szeptember 26. napján benyújtott kereseti kérelmében a felperes kérte, a bíróság állapítsa meg a [REDACTED] tulajdoni hányada tárgyában létrejött adásvételi szerződés – az elővásárlási jogának megsértésére figyelemmel – vele szemben hatálytalan és egyben állapítsa meg, a szerződés az I. rendű alperes és felperes között létrejött. Hivatkozással előadta, hogy az I. rendű alperes megsértette a Ptk. 6:222.§ és 6:223.§-ban foglaltakat, továbbá negligálta a Földforgalmi tv. 18.§-ban felállított elővásárlási sorrendet.

Az alperes ellenkérelme a felperes keresetének elutasítására irányult. Hivatkozása szerint a [REDACTED], mint vevő között megkötött adásvételi szerződés hatályos és érvényes szerződés. A felperes nyilatkozatához elmulasztotta csatolni a Gyomaendrődi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától származó hiteles tulajdoni lapot, amely elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratnak tekinthető. Az elfogadó nyilatkozatában a felperes megjelölte, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi tv. 18.§ (3) bekezdésében, valamint

a (4) bekezdés a) és b) pontján alapszik, továbbá mellékletként csatolta a családi gazdaságot igazoló határozatot.

A Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésére hivatkozva előadta, hogy a felperes nem csatolt semmilyen dokumentumot a földműves nyilvántartásba vétel igazolására, így a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdés alkalmazásának van helye.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A Szarvasi Járásbíróság 2.P.20.443/2016/6/I. számú ítéletében a kereseti kérelemnek helyt adott, megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes által megkötött AVHIR-2016/327 számú szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperes, mint vevő, és az I. rendű alperes, mint eladó között jött létre 2016. március 23. napján.

Indokolásában kifejtette, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperessel a 2010. évi LXXXVII. tv. 21.§ (3a) bekezdés b) pontja értelmében kötött adásvételi szerződést, vagyis a Nemzeti Földalapról szóló törvény rendelkezésére figyelemmel nyilvános pályáztatás, vagy árverés mellőzésével kötött adásvételi szerződést olyan ingatlanra, amelynek területe nem haladta meg a három hektárt. A bíróságnak abban a kérdésben kellett döntést hoznia, hogy az elővásárlásra nem vitásan jogosult személy milyen mélységig köteles igazolni elővásárlási jogosultságát annak érdekében, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen.

A Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdés alapján csatolni kell az elővásárlási jogot alátámasztó okiratokat is a végrehajtási rendeletében foglaltak szerint. Ilyen végrehajtási rendelet azonban nem került a jogalkotásra jogosult részéről megalkotásra. Tehát nincs olyan tételes jogszabály, amely meghatározná, mely okiratokat, milyen formában szükséges csatolnia a jogosultnak elővásárlási joga alátámasztása érdekében.

A Kfv.III.37025/2016/6. számú eseti döntésében a Kúria megállapította, a Földforgalmi tv. végrehajtási rendeletének hiánya nem azt jelenti, hogy az elővásárlásra jogosult köteles lett volna társtulajdonosi jogállását, valamint földműves nyilvántartásba történő regisztrációt igazolással alátámasztani.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I. rendű alperesnek minden adat rendelkezésére állt ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult felperes tulajdonostárs hivatkozását ellenőrizze. A tulajdoni lap alapján hivatalos tudomása volt arról, hogy a felperes tulajdonostárs, és ezen túl a felperes nyilatkozott arról, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (4) bekezdés a) és b) pontja alapján is jogosult elővásárlásra.

A fentiekkel ellentétes megállapítást az I. rendű alperes sem tett, és nem bizonyított.

Ítéletében a bíróság hivatkozott a Ptk. 6:223.§-ra, amely az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságáról, illetve annak jogkövetkezményéről szól. Az (1) bekezdés szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

Az 1/2014. PJ határozat szerint továbbra is alkalmazandó a 2/2009(VI.24.) PK vélemény 8. pontja, amely lényegében azt a követelményt tartalmazza, hogy az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos igényt csak akkor lehet előterjeszteni, ha ezzel egyidejűleg a jogosult elfogadó nyilatkozatot is tesz, vagyis egyértelművé válik, hogy gyakorolja elővásárlási jogát (PK 9. számú állásfoglalás 8. pontja).

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. Mindezek figyelembevételével hozta meg a döntését.

3.) A Szarvasi Járásbíróság ítéletével szemben, a felperesi igény elutasítása érdekében, I. rendű alperes képviselője fellebbezést nyújtott be a Gyulai Törvényszékhez, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben marasztalását kérte.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozathoz az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. Álláspontja szerint a földműves nyilvántartásba vételt igazoló okirat becsatolásának hiánya megalapozta a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdésének alkalmazását.

Felperesi jogi képviselő ellenkérelmemben előadtam, hogy álláspontom szerint az I. rendű alperes által hivatkozott Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében hivatkozott jogszabályhely nem került elkészítésre, ebből következik, hogy nem létező végrehajtási rendeletben foglaltakra hivatkozni jogilag minden alapot nélkülöz. Csatoltam a Győri Ítéletábla Pf.20307/2008/4 számú ítéletét jogértelmezésem alátámasztása érdekében. Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy a felperes jognyilatkozata a Földforgalmi tv. előírása szerinti nyilatkozatokat tartalmazza, csupán a földműves nyilvántartás és a tulajdoni lap csatolásának hiányára alapozta fellebbezését.

A Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A törvényszék álláspontja szerint a Földforgalmi tv 21.§ (5) bekezdése alapján csatolni kell az elővásárlási jogosultságot alátámasztó okiratokat, a végrehajtási rendelet hiánya ellenére. Álláspontja szerint a felperes **társtulajdonosi minősége a tulajdoni lap alapján megállapítható, arról I. rendű alperesnek tudomással kellett lennie.** Álláspontja szerint a családi gazdálkodói minőség önmagában nem vehető figyelembe csak a földműves, társtulajdonosi jogosulti csoporton belül, ezért a felperes terhére értékelte, hogy csak a családi gazdálkodói minőséget igazoló határozatot nyújtotta be. A fentiek alapján megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozat nem felelt meg a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglaltaknak.

4.) A Gyulai Törvényszék jogerős ítéletével szemben, a felperesi igény helybenhagyása érdekében, a felperes javára, felülvizsgálati kérelmet nyújtottam be, melyben a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5 számú ítéletének hatályon kívül helyezését, a Szarvasi Járásbíróság 2.P.20.443/2016/6/I. számú ítéletének hatályban tartását kértem. Kértem az eljáró Tanácsot, hogy elvi bírósági döntésként állapítsa meg, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 21.§ (5) bekezdése alapján nem lehet jognyilatkozatot alátámasztó dokumentumok csatolását előírni a végrehajtási rendelet hiánya folytán.

Összefoglalva a felperes álláspontja az volt, hogy a felperes joghatás kiváltására alkalmas elfogadó nyilatkozatot tett. A peres felek egyetértettek abban, hogy a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében hivatkozott, a törvény végrehajtására kiadott rendelet nem létezik. Felperesi vélemény szerint a végrehajtási rendelet hiánya nem azt jelenti, hogy az elővásárlásra jogosult köteles lett volna a földművesi minőségét, valamint a tulajdonostársi jogállását közhiteles nyilvántartás adatairól kiadott okirattal alátámasztani. A felperes jogértelmezését támasztja alá a Kúria Kfv.III.37.025/2016/6. számú ítélete is.

A Kúria az 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 271.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a pertárgy értékétől függetlenül helye volt a felülvizsgálatnak.

A Kúria az eljárásának eredményeképp hozott Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítéletével a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. számú – felperesre kedvezőtlen – ítéletét hatályában fenntartotta és kötelezte a felperest, hogy felhívásra fizessen meg az alperes javára 50.000,- forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítéletét teljes terjedelemben csatolom.

A Kúria döntésének elvi tartalma az, hogy a felperes által gyakorolni kívánt elővásárlási jog a Földforgalmi tv. rendelkezésein alapult, ezért irányadó volt a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése. Ez a jogszabályi rendelkezés írja elő, hogy az elővásárlási jogot gyakorló félnek az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak

szerint – csatolnia kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A kógens jogszabályi rendelkezés miatt álláspontja szerint a végrehajtási rendelet hiánya annyit jelent, hogy az igazolás módja nincs meghatározva. A hiányos nyilatkozat megtételének jogkövetkezménye a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdésének alkalmazása. Az ítélet [5] pontja rögzítette, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az eladó rendelkezésére állt, de az egyéb igazolások nem.

A Kúria a tényállás megállapítása során a [3] pontban téves jogi alapról indulva fejtette ki jogi álláspontját. Nem vette ugyanis figyelembe, hogy a felperes az ingatlannak társtulajdonosa. A felperes által gyakorolni kívánt elővásárlási jog a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdése alapján, mint olyan tulajdonostársat illeti meg az elővásárlási jog, aki azt a Földforgalmi tv. 18.§ (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti sorrendben gyakorolhatja. Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében az alperesek által nem vitatott tényt, hogy a II. rendű alperes sem a Ptk., sem a Földforgalmi tv., sem más jogszabály szerint, sem szerződés alapján nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

**A tulajdonhoz való jog korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.** Az alkotmánybíróság megállapította, hogy „*alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű*” {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, Indokolás [24]} [31].

A földforgalmi törvény a földszerzési lehetőségekben alkalmaz különbségtételt, amely azon az elvi megfontoláson alapul, hogy azokat kell hátrányosan megkülönböztetni a földszerzésben, illetve azokat kell kizárni a földtulajdonszerzésből, akik képesek a szerzési tilalmak és korlátozások kijátszására, illetve ahol a szerzési korlátozások és tilalmak betartása nem ellenőrizhető.

A birtokpolitikai preferenciák érvényre juttatásának egyik - a Tft.-ben is alkalmazott - eszköze az elővásárlási jog intézménye. Ennek alkalmazása nem önkényes, az elővásárlásra jogosultak köre valamennyi esetben összhangban van a mezőgazdasági termelés racionalitásaival, valamint a hazai birtokviszonyok sajátosságaival.

Kiemelten fontos jogbiztonsági érdek fűződik ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogát jogszabály által pontosan körülhatárolt módon gyakorolhassa. Az elővásárlási jog gyakorlásával a jogosult egyoldalú nyilatkozata megtételének útján lép a vevő helyébe és ezzel létrehozza közte és az eladó között a jogviszonyt. A tulajdonos rendelkezési joga tehát ez esetben korlátozásra kerül, amely azonban csak akkor érvényesülhet, ha az elővásárlási jogra jogosult joggyakorlása jogszerű. Álláspontom szerint nem létező jogszabály okirati követelményei alapján azonban nem vizsgálható és nem állapítható meg a joggyakorlás jogszerűsége. A normatív alap hiányában a bírói döntések önkényessé válhatnak.

A lefolytatott eljárások egészükben és a per főtárgyához képest nem voltak kiegyensúlyozottnak, összességében „fair”-nak minősíthetőek arra való figyelemmel, hogy az elővásárlásra jogosult Indítványozó hátrányára értelmezték a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdését, amikor kifejezett jogszabályi előírás nélkül a felperes földműves nyilvántartásba vételét igazoló okirat hiányát a 21.§ (9) bekezdésének alkalmazásával szankcionálták.

A Gyulai Törvényszék és a Kúria ítélete a meg nem alkotott jogszabályhelyre alapított szankcióval megsértette az Alaptörvény XIII., XV., és XXVIII. cikkét, az Alaptörvény 28. cikkét és a B) cikk (1) bekezdését, miszerint az „*Magyarország független, demokratikus jogállam.*”

5.) A fent előadottak alapján nyilatkozunk, hogy az Indítványozó valamennyi jogorvoslati lehetőségét kimerítette, ugyanis az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalansága, másrészt annak megállapítása iránt, hogy a szerződés közte és az eladó, I. rendű alperes között

jött létre a Szarvasi Járásbíróságon a Ptk. 6:222.§ és 6:223.§-ra alapítva keresetet terjesztett elő, a Pp. 233.§ alapján, alperesi fellebbezés folytán, a Gyulai Törvényszék által meghozott ítélet ellen a felperes a Pp. 270.§ (2) bekezdésére figyelemmel bírósági felülvizsgálati eljárást kezdeményezett.

Az Indítványozónak az alkotmányjogi panasz előterjesztésén túlmenően nincs egyéb lehetősége a Kúria alaptörvény-ellenes határozatának megsemmisítésére.

Nyilatkozom, hogy az ügyben Kúriai felülvizsgálati eljárás nincs folyamatban, perújítást nem kezdeményeztem.

6.) Nyilatkozom, hogy a jelen alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló Pfv.VI.22.318/2017/7. számú Kúriai ítéletet postai úton kaptam kézhez a jogi képviselő 2018. december 4. napján.

Erre tekintettel az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 30. § (1) bekezdésében biztosított 60 napos törvényi határidő megtartásra került.

7.) Álláspontom szerint a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítélete alaptörvény-ellenes, megalapozatlan és jogszabálysértő az alább kifejtett jogi indokolás alapján.

8.) Végezetül előadom, hogy Indítványozó jogosultnak és érintettnek tekinthető, mivel saját egyedi ügyével összefüggésben terjesztette elő az Abtv. 26.§ (1) bekezdésére és a 27.§-ra alapított alkotmányjogi panaszát.

## II. Jogi indokolás

**II/1.** Álláspontom szerint a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. számú ítélete és a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítélete sérti az Indítványozónak az **Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében megfogalmazott tulajdonhoz való jogát** az alábbiakra tekintettel.

**A Gyulai Törvényszék, illetve Kúria a tényállás megállapítása során téves jogi alapról indulva fejtette ki jogi álláspontját.** Nem vették ugyanis figyelembe, hogy a **felperes az ingatlanok társtulajdonosa. A Gyomaendrődön, 2016.03.23. napján kelt elfogadó nyilatkozatban az Indítványozó megjelölte a földműves regisztrációja számát és nyilatkozott, hogy az általa gyakorolni kívánt elővásárlási jog a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdése alapján, mint olyan tulajdonostársat illeti meg az elővásárlási jog, aki azt a Földforgalmi tv. 18.§ (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti sorrendben gyakorolhatja.**

Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében az alperesek által nem vitatott tény, hogy **a II. rendű alperes sem a Ptk., sem a Földforgalmi tv., sem más jogszabály szerint, sem szerződés alapján nem minősül elővásárlásra jogosultnak.**

*„Föld eladása esetén az adásvételi szerződést a tulajdonostárssal, mint más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjával közvetlenül is közölni kell. Jogszabályi előírás hiányában az elsőbbségi elővásárlási jogot megalapozó tulajdonostársi jogállásról elég nyilatkozni [2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1), (4) és (5) bek.]”*

A hivatkozott Kúria BH2018.283 (Pfv.VI.21.120/2017.) számú jogerős ítélet tényállása, illetve ténybeli és jogi helyzete jelen per tényállásával és ténybeli, jogi helyzetével teljesen azonos. Álláspontom szerint ez az azonosság a csatolt ítélet áttekintésével egyértelműen azonosítható és megállapítható, hogy a Kúria megállapításai jelen ügyre is irányadóak.

**A tulajdonhoz való jog korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.** Az alkotmánybíróság megállapította,

hogy „alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű” {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, Indokolás [24]} [31].

A fentiek alapján az Indítványozó kétségtelen és egyértelmű elővásárlási jogcímmel rendelkezett a tárgyi ingatlan tekintetében, míg a szerződés szerinti vevő semmilyen elővásárlási jogcímmel nem rendelkezett. A Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. számú ítélete és a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítélete az Indítványozó tulajdonhoz való jogát álláspontom szerint aránytalanul korlátozta az elővásárlási jogcímeik figyelmen kívül hagyásával az elérni kívánt célhoz (Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlan 2010. évi LXXXVII. tv. 21.§ (3a) bekezdés b) pontja szerinti nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével adásvételi szerződés megkötéséhez) képest, egy nem létező jogszabály előírásaira alapozott szankció alkalmazásával.

**II/2. Az Indítványozót Gyulai Törvényszék és a Kúria eljárása során hátrányos megkülönböztetés érte, így hivatkozom az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésében foglaltakra az alábbiakra figyelemmel.**

**Az Indítványozó és a II. rendű alperes, vevő, egymással összehasonlítható jogalanynak minősülnek, hiszen az elővásárlásra jogosult (Indítványozó) egyoldalú nyilatkozat megtételével a vevő (II. rendű alperes) helyébe léphet.**

Álláspontom szerint sem a Gyulai Törvényszék, sem a Kúria nem vette figyelembe a tényállás felállításakor, hogy a felperes tulajdonostárs tárgyi ingatlanon. Emellett helytelenül, az elővásárlásra jogosult hátrányára értelmezte a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdését, amikor kifejezett jogszabályi előírás nélkül a felperes földműves nyilvántartásba vételét igazoló okirat hiányát a 21.§ (9) bekezdésének alkalmazásával szankcionálta. Nincs olyan tételes jogszabályi rendelkezés, amely értelmében a felperesnek a földműves nyilvántartásba vételét, illetve társtulajdonosi minőségét okirattal kell igazolnia, arról elég nyilatkoznia, amit az Indítványozó elfogadó nyilatkozatában megtett. Az elővásárlási jogot megalapozó körülményeket az Indítványozó kötöttség nélkül, bármilyen arra alkalmas módon igazolhatja (BDT.2018.3934.). Amennyiben I. rendű alperesnek efelől kétsége támadt, módjában állt arról a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a közhiteles földműves nyilvántartás adatai alapján meggyőződni. Továbbá a felek kölesönös együttműködési kötelezettsége keretében az Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek jeleznie kellett volna az Indítványozó felé, hogy a földműves nyilvántartás igazolása is szükséges.

**A Gyulai Törvényszék és a Kúria pedig eljárása során egy teljesen nyilvánvaló törvényi rendelkezéssel ellentétes döntést hozott, az Indítványozóra kedvező elővásárlási jogot negligált azért, hogy a perben alperesként szereplő, elővásárlásra nem jogosult vevő tulajdonhoz való joga ne vesszen el.**

**II/3. A fentiekén túl az ítéletek sértik az Indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében deklarált azon alapjogát, miszerint joga van ahhoz, hogy a perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes módon bírálja el.**

Hivatkozom a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdésére, valamint a Ptk 6:222.§ (4) bekezdésére, továbbá a 2/2009.(VI.24.) PK vélemény 8. pontjára, amely az alábbiakat mondja ki. Az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak keresetében egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt – az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével – annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte, és az eladó között jött létre.

A Pp. 3. § (2) bekezdésében foglalt alábbi rendelkezés értelmében:



*„A bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.”*

E jogszabályhely egyrészt egy döntési jogosultságot, másrészt pedig egy döntési kötelezettséget is ró az eljáró bíróságokra. Eszerint a Gyulai Törvényszéknek a felperesi kereseti kérelmét, annak valamennyi indokával együtt vizsgálnia kellett volna, melyet elmulasztott, mivel nem vette figyelembe a felperes társtulajdonosi minőségét.

A Gyulai Törvényszék döntését az I. rendű alperesi védekezésre támaszkodva azzal indokolta, hogy a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jogot gyakorló félnek az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – csatolnia kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A kógens jogszabályi rendelkezés miatt álláspontja szerint a végrehajtási rendelet hiánya annyit jelent, hogy az igazolás módja nincs meghatározva. A hiányos nyilatkozat megtételének jogkövetkezménye a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdésének alkalmazása.

A tulajdoni lap azonban semelyik fél által nem vitatott módon rendelkezésre állt, továbbá az elfogadó nyilatkozat tartalmazta az Indítványozó földműves-nyilvántartásba vételi számát (510050/2014.03.18.) és az elővásárlási jogcímet érintő nyilatkozatát (elfogadó nyilatkozat 1. pont), azonban a fellebbezést elbíráló törvényszék, illetve a Kúria ezt az Indítványozó javára nem vette figyelembe elővásárlási joga értékelésekor.

Kiemelten fontos jogbiztonsági érdek fűződik ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogát jogszabály által pontosan körülhatárolt módon gyakorolhassa. Az elővásárlási jog gyakorlásával a jogosult egyoldalú nyilatkozata megtételének útján lép a vevő helyébe és ezzel létrehozza közte és az eladó között a jogviszonyt. A tulajdonos rendelkezési joga tehát ez esetben korlátozásra kerül, amely azonban csak akkor érvényesülhet, ha az elővásárlási jogra jogosult joggyakorlása jogszerű. Álláspontom szerint nem létező jogszabály okirati követelményei alapján azonban nem vizsgálható és nem állapítható meg a joggyakorlás jogszerűsége, normatív alap hiányában a bírói döntések önkényessé válhatnak.

A lefolytatott eljárások egészükben és a per főtárgyához képest nem voltak kiegyensúlyozottnak, összességében „fair”-nak minősíthetőek, arra való figyelemmel, hogy az elővásárlásra jogosult Indítványozó hátrányára értelmezték a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdését, amikor kifejezett jogszabályi előírás nélkül a felperes földműves nyilvántartásba vételét igazoló okirat hiányát a 21.§ (9) bekezdésének alkalmazásával szankcionálták.

**II/4.** Gyulai Törvényszék és a Kúria ítélete sérti a fentiekén túl az **Alaptörvény 28.cikkét**, miszerint a bíróságoknak 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.

A Földforgalmi tv. indokolása értelmében a törvény szakít a földszerzési korlátozásoknak személyekre központosító szabályozási módjával, helyette a földforgalom szabályait a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. Ennek keretében a törvény főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, illetve földhasználati jog szerzését. A törvény a földszerzési lehetőségekben alkalmaz további különbségtételt is, amely azon az elvi megfontoláson alapul, hogy azokat kell hátrányosan megkülönböztetni a földszerzésben, illetve azokat kell kizárni a földtulajdonszerzésből, akik képesek a szerzési tilalmak és korlátozások kijátszására, illetve ahol a szerzési korlátozások és tilalmak betartása nem ellenőrizhető.

A birtokpolitikai preferenciák érvényre juttatásának egyik - a Tft.-ben is alkalmazott - eszköze az elővásárlási jog intézménye. Ennek alkalmazása nem önkényes, az elővásárlásra jogosultak köre valamennyi esetben összhangban van a mezőgazdasági termelés racionalitásaival, valamint a hazai birtokviszonyok sajátosságaival.

A fentiekre figyelemmel a Gyulai Törvényszék és a Kúria jogalkalmazása során a Földforgalmi tv. indokolásában foglaltakat figyelmen kívül hagyva járt el, ezzel megsértve az Indítványozó Alaptörvény 28. cikke szerinti jogát.

**II/5. Végezetül a Gyulai Törvényszék és a Kúria ítélete a B cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság és a jogbiztonság elvét sérti, mivel az arra jogosult által – felkészülési idő hiányában – meg nem alkotott jogszabályra hivatkozással, Indítványozóra hátrányos szankciót alkalmazva hozta meg döntését.**

Hangsúlyozzuk, hogy indítványunk tárgya és fő érve az, hogy a Kúria egy teljesen nyilvánvaló törvényi rendelkezéssel ellentétes döntést hozott, az Indítványozóra kedvező elővásárlási jogot negligált azért, hogy a perben alperesként szereplő, elővásárlásra nem jogosult vevő tulajdonjoga ne vesszen el. Ezzel sérült az Indítványozó tulajdonhoz való joga és hátrányos megkülönböztetés érte.

A fentiekben túl első és másodfokon részletesen feltárt tényállás Indítványozóra kedvező részét minden indokolás nélkül mellőzte a Kúria. Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése biztosítja mindenki számára, így az Indítványozó számára azon alapjogát, miszerint joga van ahhoz, hogy a perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes módon bírálja el az Alaptörvény 28. cikke értelmében a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását figyelembe véve bírálja el.

Önmagában a jogbiztonságra történő hivatkozás nem alapoz meg alkotmányjogi panaszt, mivel a jogbiztonság követelménye nem alapjog, mégis úgy gondolom, hogy jelen esetben a Kúria sérelmezett döntése sérti a jogbiztonságot, mikor a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglalt nem létező végrehajtási rendelet előírásai szerint csatolandó okiratok hiányára alapít szankciót (Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdés). **A tulajdonhoz való jog korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.** Az alkotmánybíróság megállapította, hogy „*alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű*” {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, Indokolás [24]} [31].

A Gyulai Törvényszék és a Kúria ítélete a meg nem alkotott jogszabályhelyre alapított szankcióval megsértette az Alaptörvény XIII., XV., és XXVIII. cikkét, az Alaptörvény 28. cikkét és a B cikk (1) bekezdését, miszerint az „*Magyarország független, demokratikus jogállam.*”

**Az Alkotmánybíróságnak következetes a gyakorlata a tekintetben, hogy „[a] jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság az állam - s elsősorban a jogalkotó - köteletségévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is. Ezért alapvetőek a jogbiztonság szempontjából az eljárási garanciák. Csak formalizált eljárás szabályainak követésével keletkezhet érvényes**

jogszabály, csak az eljárási normák betartásával működnek alkotmányosan a jogintézmények” {9/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 59, 65.; 33/2014. (XI. 7.) AB határozat, Indokolás [32], 8/2017. (IV. 18.) AB határozat, Indokolás [48]}.

A fent előadottak alapján kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria Pfv.VI.22.318/2017/7. számú ítéletének, valamint a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.035/2017/5. alaptörvény-ellenességét, és kérjük, hogy azokat az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 43. § (1) és (4) bekezdései alapján semmisítse meg.

Az Abtv. 46. § (1) bekezdése felhatalmazza az Alkotmánybíróságot, hogy ha a hatáskörei gyakorlása során folytatott eljárásában a jogalkotó általi mulasztással előidézett alaptörvény-ellenesség fennállását állapítja meg, a mulasztást elkövető szervet - határidő megjelölésével - felhívja feladatának a teljesítésére. A törvényhely (2) bekezdésének c) pontja alapján a jogalkotói feladat elmulasztásának minősül, ha a jogi szabályozás Alaptörvényből levezethető lényeges tartalma hiányos.

Kelt: S Z E G E D, 2019. év április hó 4. napján.

TISZTELETTEL:

DR. TÖRÖCSIK ATTILA  
6721 Szeged, Legény u. 13.  
Adószám: 5845835-1-26  
B.sz.: 10000002-1528351-00000000  
Dr. Töröcsik Attila  
ügyvéd