

Az Alkotmánybíróság döntésének tájékoztató jelleggel közzétett, nem hivatalos szövege. A hivatalos közzétételre a Magyar Közlönyben, illetve az Alkotmánybíróság Határozatai című hivatalos lapban kerül sor.

IV/1070/2023.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.526/2022/8. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Dr. Geiger József (a továbbiakban: indítványozó) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz. Indítványában a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.526/2022/8. számú, a Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.105/2021/6/I. számú, valamint a Zalaegerszegi Törvényszék 12.P.20.015/2020/33. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte, mivel álláspontja szerint a döntések ellentétesek az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében, XXVIII. cikk (1) bekezdésében és XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított jogával, továbbá az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmába ütköznek. Hivatkozott továbbá az Alaptörvény 28. cikkére is.
- [2] 2. Az indítvány benyújtását megelőző közigazgatási és bírósági eljárásoknak az alkotmányjogi panasz elbírálása szempontjából lényeges elemei a következőképpen foglalhatók össze.
- [3] 2.1. 2016. március 8-án a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (jogutódja: Nemzeti Földügyi Központ, a perben és a továbbiakban: I. rendű alperes) és a magánszemély II. rendű alperes mint nyertes árverési vevő adásvételi szerződést kötött egy, a Nemzeti Földalapba tartozó termőföld ingatlan tulajdonjogának átruházására. Az adásvételi szerződést a hirdetményi úton való közlése érdekében az illetékes jegyző 2016. március 21-től 2016. május 20-ig kifüggesztette. Az arra nyitva álló határidőn belül az adásvételi szerződésre az indítványozó és egy másik személy tett elfogadó nyilatkozatot. Az indítványozó az elővásárlási jogát a 2016. május 9-én kelt nyilatkozatával kívánta gyakorolni. Az illetékes járási hivatal – az indítványozó részére

2016. november 8-án kézbesített – határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát. A határozat ellen az indítványozó fellebbezést nyújtott be, melynek eredményeként végül a felülvizsgálati bíróságként eljáró Kúria a 2019. február 5-én meghozott Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletével az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte. A Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 2019. április 17. napján kelt, 30.788/2019. számú határozatával az eredeti állapotot helyreállította, az I. rendű alperes tulajdonjogát visszajegyezte, a visszavásárlási, elidegenítési- és terhelési jogot törölte, és a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

[4] A II. rendű alperes 2020. december 21-én benyújtott kérelme alapján a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 380438/2/2021/2020.12.21. számú határozatával – a jelen alkotmányjogi panasz alapját képező per befejezésének eredményétől függő hatállyal – a II. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén ismételten bejegyezte.

[5] 2.2. Az indítványozó 2017. március 22-én előterjesztett, majd módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az 2016. május 10-én a közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá, hogy a bíróság rendelkezzen a vételár kifizetéséről, hívja fel az ingatlanügyi hatóságot az indítványozó tulajdonjoga, egyúttal a Magyar Állam javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog bejegyzésére. Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték elsődlegesen arra hivatkozva, hogy az indítványozó a hatálytalansági igény érvényesítésére nyitva álló 30 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta. Az elsőfokú bíróság ítéletével a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:226. § (2) bekezdése és 6:223. § (2) bekezdése alapján az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt az indítványozó keresetét elutasította. Az indítványozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletében rámutatott, hogy a Kúria – a korábban ismertetett – közigazgatási perben az indítványozó elővásárlási jogáról nem foglalt állást. Polgári peres eljárásra tartozó kérdés, hogy az alperesek a szerződéskötésükkel és annak teljesítésével a felperes elővásárlási jogát megsértették-e, amely azonban akkor vizsgálható, ha az erre irányuló keresetét az indítványozó a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidőben terjeszti elő. A bíróság megállapította, hogy az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő megkezdését megalapozó tudomásszerzés a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozat indítványozó részére való kézbesítésével, 2016. november 8-án megtörtént. Hangsúlyozta, hogy az indítványozó tudomásszerzése olyan tény, amit további körülmények nem változtattak meg, mert az alperesek nem kötöttek új adásvételi szerződést és annak hiányában megismételt kifüggesztésre, illetőleg elővásárlási jog

gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre sem került sor, az ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot helyreállítása nem teremtett új helyzetet. A másodfokú bíróság mindezekre figyelemmel az elsőfokú bírósággal egyetértve úgy ítélte, hogy igénye érvényesítésével az indítványozó elkésett, ami kizárta az érdemi kérdések vizsgálatát és megalapozta az indítványozó által az elsőfokú eljárásban a per érdemi kérdéseivel összefüggésben előterjesztett bizonyítási indítványai elutasítását.

- [6] 2.3. Az indítványozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az első- és másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte; megsértett jogszabályként az Alaptörvény 28. cikkét, XXVIII. cikk (1) bekezdését, valamint számos törvény és Korm. rendelet konkrétan megjelölt rendelkezését jelölte meg. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a perében a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) helyett a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: 2016. évi Pp.) szabályait alkalmazta. A másodfokú bíróság ezzel megsértette a régi Pp. 2. § (1) bekezdésében, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében, és az 1993. évi XXXI. törvénnyel kihirdetett, az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában 1950. november 4-én kelt Egyezménynek (a továbbiakban: Egyezmény) a tisztességes tárgyaláshoz való jogot deklaráló 6. cikkének 1. pontját is. Ez olyan súlyos eljárásjogi szabálysértés, amely az ítélet hatályon kívül helyezését kell, hogy eredményezze. Az indítványozó érvelése szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon mulasztotta el vizsgálni, hogy maga az indítványozó rendelkezik-e aktív perbeli legitimációval, azaz, hogy az indítványozó elővásárlási jognyilatkozata az alaki és tartalmi feltételeknek megfelel-e, amely a relatív hatálytalansági per előkérdése. Az anyagi jogszabálysértések körében az indítványozó elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 6:223.§ rendelkezéseit tévesen értelmezve jutott arra a következtetésre, hogy keresete – mivel azt nem a jogsérelméről történő tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyújtotta be – elkésett. A jogszabályi rendelkezés értelmezése során a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Kúria Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletét, a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményt és az ahhoz fűzött indokolást, számos jogszabályi rendelkezést, a Ptk. indokolását és az irányadó kommentárt. Mindezzel megsértette az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakat és nem teljesítette a régi Pp. 1. §-ában és 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott feladatát. Érvelése szerint speciálisan lehet és kell a Ptk. 6:223. § szerinti „tudomásszerzés” időpontját értelmezni akkor, ha a tudomásszerzés időpontja egy olyan közigazgatási határozat kézbesítéséhez kötődik, amelynek az alapját képező bejegyzési engedély nem felelt meg a kiállítására vonatkozó jogszabályi előírásnak és az indítványozónak (mint a per felperesének) nem lett kézbesítve, továbbá az annak alapján indult eljárás eredményét rögzítő határozatot (ti. az ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozatot) a Kúria megsemmisítette. Tekintettel arra, hogy a Kúria hivatkozott korábbi döntése

értelmében a tulajdonjog bejegyzési kérelem alapját képező jognyilatkozat nem volt alkalmas joghatás kiváltására, így a jogsérelem bekövetkezése sem történt meg ezen jognyilatkozat alapján. Ebből kifolyólag a hatályon kívül helyezett földhivatali bejegyzés nem lehetett a jogsérelem bekövetkezésére vonatkozó tudomásszerzés időpontja. Hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság azt sem tartotta lényeges körülménynek, hogy a bejegyzési engedély ismételten kiállításra került, amely új időpontot jelentett a tulajdonjog keletkezése vonatkozásában. Az indítványozó az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti keresetét a szerződés teljesítésének, azaz a tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló bejegyzési engedély 2020. december 16-án történt kiállításának és a földhivatalhoz való benyújtásának napjához képest az elvártnál korábban nyújtotta be, azzal tehát nem késett el. Kiemelten hivatkozott arra, hogy a megállapítási keresettel szemben – követelés hiányában – nincs helye elévülésre hivatkozásnak, azonban álláspontja szerint ez nem jelenti azt, hogy a felperesi oldalon ne volnának az elévülés nyugvásának szabályai alkalmazhatók. A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése értelmében az indítványozó mindaddig menthető okból nem tudta érvényesíteni az elővásárlási joga sérelméből eredő igényét, amíg az alperes a joggyakorlása eredményéről nem értesítette. Tekintettel arra, hogy ez egyáltalán nem történt meg, az indítványozó az igénye érvényesítésével nem késett el. Utalt arra is, hogy a Ptk. 6:223. § a bírósághoz fordulásra megszabott határidő jogvesztő jellegét nem mondja ki, ezért a régi Pp. 130. § (1) bekezdés *h*) pontja, és a 157. § *a*) pontja alkalmazására nincsen lehetőség. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 36. § (1) bekezdésére, 22. § (2) bekezdésére, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 28. §-ára hivatkozva kifejtette, hogy az I. rendű alperesnek nem volt az indítványozó elővásárlási jognyilatkozata elbírálására felhatalmazása. A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy az I. rendű alperes ezen jogszabályi rendelkezéseket megsértve mégis elbírálta az indítványozó elővásárlási jogát és egyben a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésébe ütköző módon, tulajdonosi jogaival visszaélve az indítványozó részére a szükséges jognyilatkozat kiadását megtagadta. Álláspontja szerint elfogadó nyilatkozata mind az Fftv. rendelkezéseinek, mind a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében és a 6:223. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelt. Igényérvényesítése jóhiszemű és tisztességes volt, ezzel szemben az I. rendű alperes magatartása a Ptk. 1:3. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményét sértette.

- [7] Az I. és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.
- [8] A Kúria megállapította, hogy azt nem vizsgálhatja, hogy a másodfokú ítélet megfelel-e az Alaptörvény rendelkezéseinek, mivel ezt az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja alapján kizárólag az Alkotmánybíróság teheti meg. Rámutatott továbbá,

hogyan a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában tévesen hivatkozott a 2016. évi Pp. rendelkezéseire, ez azonban az ügy érdemi eldöntésére nem hatott ki, ugyanis megállapítható volt a periratok alapján, hogy a fellebbezési tárgyalásra szóló idézés, a fellebbezési ellenkérelem, csatlakozó fellebbezés előterjesztésére vonatkozó felhívás kiadása az eljárásra irányadó régi Pp. alapján történt meg, a tárgyalási jegyzőkönyv sem utal arra, hogy a tárgyalást a másodfokú bíróság nem a régi Pp. rendelkezései alapján folytatta volna le. A másodfokú bíróság eljárása során tehát nem alkalmazott a régi Pp.-től eltérő tartalmú, csak a 2016. évi Pp.-ben lévő speciális rendelkezéseket, ebből kifolyólag a felülbírálati jogkör gyakorlása megfelelő volt.

- [9] A Kúria kifejtette, hogy az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés csak akkor lehet relatíve (az elővásárlásra jogosulttal szemben) hatálytalan, ha az e jogában sértett személy a törvényi határidőn belül az ebből fakadó, alapos igényét bíróság előtt érvényesíti. A megtámadásra okot adó érvénytelenség kapcsán kialakult bírói gyakorlat analógiájára a bírósági igényérvényesítés esetén a hatálytalanság és az abból fakadó igény vizsgálatát meg kell, hogy előzze az igényérvényesítési határidő megtartottságának a vizsgálata. Nem volt tehát jogszabálysértő, hogy az eljáró bíróságok a határidő kérdését megelőzően nem vizsgálták az indítványozó elővásárlási jogának fennállását. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő anyagi jogi igényérvényesítési és nem perindítási határidő. Annak elmulasztása – a határidő elévülési jellegére tekintettel – hivatalból nem vizsgálható, csak az alperes határidő megtartottságát vitató nyilatkozata (elévülési kifogása) esetén és az ügy érdemében vizsgálendő. Nincs mód a keresetlevél ez okból történő idézés kibocsátása nélküli elutasítására. Mindezekre figyelemmel tehát amennyiben az ilyen perben az igényérvényesítő fél a határidőt elmulasztotta és a mulasztás kimentésére az elévülés nyugvására vonatkozó szabályok alapján nincs mód, a bíróság a keresetet ítélettel és a hatálytalanság további érdemi vizsgálata nélkül utasítja el. Az indítványozó ezzel ellentétes, az elévülési kifogás előterjeszhetőségének kizártságára alapított érvelése alaptalan. A Kúria már korábbi határozatában is kifejtette, hogy a hatálytalansági kereset előterjesztésekor a bíróságoknak a keresetről a felperes elfogadó nyilatkozatával érintett ajánlat közlésekor hatályos, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, a Ptk.-ba foglalt általános szabályok és a szerződés tárgyává tett föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó különös, alkalmazási elsőbbséget élvező Fftv. rendelkezései alapján kellett határozniuk. A Ptk. és az Fftv. eltérően szabályoznak lényeges tartalmi kérdéseket, ami jelentőséggel bír az Fftv. alapján elővásárlásra jogosult igényérvényesítésére is irányadó Ptk. rendelkezések megfelelő alkalmazásakor. A per szempontjából az Fftv. különös szabályaira tekintettel a megfelelő alkalmazás követelményére az hatott ki, hogy az Fftv. alapján elővásárlási jogát gyakorló jogosult számára a tulajdonos által kötött szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben szabott harminc napos határidő nem az eredeti adásvételi szerződés megkötéséről

való tudomásszerzéssel nyílik meg, hanem akkor, amikor az ilyen igénye keletkezik, azaz amikor tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, arról, hogy az eladó tulajdonos figyelmen kívül hagyta a jegyző által a kifüggesztési eljárást követően megküldött elfogadó nyilatkozatát. Ez az az időpont, amikor – esetenként eltérő, tehát taxatív fel nem sorolható módon – tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis például arról, hogy a tulajdonos eladó az adásvételi szerződést a vele szerződött vevő javára záradékolja, azt a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében benyújtják az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonos a szerződéses vevő részére kiadja a bejegyzési engedélyt, a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer, vagy például ha az eladó ezt közli vele. A tudomásszerzéssel ilyen esetekben a kifüggesztési eljárásban elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye, bíróság által orvosolható jogsérelme keletkezik. Az igényérvényesítési határidő megnyílása mindig az egyedi tényállás függvénye, az időpontja csak az adott ügy körülményeinek vizsgálatával állapítható meg.

- [10] A Kúria megállapítása szerint az eljáró bíróságok ennek megfelelően vizsgálták a tudomásszerzés időpontját és a bizonyítékok helytálló mérlegelésével jutottak arra a következtetésre, hogy az adott tényállás mellett a harminc napos igényérvényesítési határidő a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző elsőfokú földhivatali határozat indítványozó általi kézhezvételének időpontjában, 2016. november 8-án megnyílt. A Kúria az indítványozó ezirányú érvelésére tekintettel kiemelte, hogy az igényérvényesítést akadályozó, a Ptk. 6:24. §-a körében értékelhető körülmény nem merült fel, ilyenek nem tekinthető az eladó – indítványozó által elvárt – értesítésének elmaradása. A szerződéses vevő tulajdonjogát bejegyző határozat elleni fellebbezésnek, a jogerős közigazgatási határozat elleni bírósági keresetnek és a Kúria közigazgatási ügyben hozott határozatának sem volt kihatása az igényérvényesítési határidő kezdőidőpontjára. A termőfölddel kapcsolatos, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi ügyleteknél nem a hatóságnak, hanem az eladónak kell vizsgálnia azt, hogy az érvényes elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak és a szerződéses vevő között miként alakul a törvény szerinti sorrend; a rangsor mikénti felállításával kapcsolatos jogvita polgári perben dönthető el. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem vizsgálhatja, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartotta-e az eladó, nem foglalhat állást polgári jogi kérdésekben. Mindezekre tekintettel a vizsgált perben sem volt jogi jelentősége a szerződéses vevő javára a tulajdonjog változást bejegyző hatósági határozatnak, az ellene benyújtott fellebbezésnek, a jogerős közigazgatási határozatot követő közigazgatási pernek, az abban hozott határozatnak. Azok az indítványozó esetleges jogsérelmét nem orvosolhatták. Az indítványozó nem mentesülhet ezért a késedelmes igényérvényesítés jogkövetkezménye – a keresete további érdemi

vizsgálat nélkül történő elutasítása – alól ezen eljárásokra hivatkozással. A II. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló hatósági határozat ismeretében az indítványozó a jogsérelme orvoslásához szükséges perindításhoz minden releváns tény ismeretében volt: tudomást szerzett az általa elfogadott szerződésnek a szerződő felek által történő teljesítéséről, arról, hogy az adásvételi szerződésben az azt elfogadó jognyilatkozata eredményeként nem lépett a vevő helyébe. Helytállóan fejtette ki a másodfokú bíróság azt is, hogy az indítványozó tudomásszerzése olyan tény, amit az indítványozó által e körben felhozott későbbi körülmények, így a megismételt ingatlan-nyilvántartási eljárás, a II. rendű alperes részére kiadott újabb bejegyzési engedély, az az alapján indult újabb ingatlan-nyilvántartási eljárás, nem változtattak meg. Utalt arra is, hogy az alperesek a szerződésüket nem bontották fel, e tekintetben nem volt semmiféle új eljárás, csak a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányult az ismételt eljárás a már 2016-ban megkötött szerződés alapján.

- [11] Az indítványozó a Kúria megítélése szerint is elmulasztotta a harminc napos határidőt, az igényérvényesítéssel elkésett. A hatálytalansági kereset ezért ez okból eleve nem volt alapos, a felülvizsgálati kérelemnek a szerződéses vevő elővásárlási jogosultságát érintő érvei, az e körben megjelölt jogszabálysértések nem voltak vizsgálhatóak. A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.
- [12] 3. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz; indítványában a Kúria és az alsóbbfokú bíróságok döntéseinek megsemmisítését kérte. Nézete szerint a tisztességes eljáráshoz való jogát és a tulajdonhoz való jogát sérti, hogy a polgári perben eljáró bíróságok a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogának értékesítésénél mellőzhetőnek tartották a Korm. rendeletben foglaltak szerinti, törvényi szinten rögzített elővásárlási joga biztosítására hivatott eljárás lefolytatását, s emiatt elővásárlási joga nem érvényesülhetett, gyakorlása ellehetetlenült. Álláspontja szerint a Korm. rendeletben foglaltak szerinti eljárás lefolytatása nélkül az eladó a polgári per tárgyát képező földrész-hasznosításról szabályosan nem dönthetett volna, ezt az előzményi közigazgatási perben a Kúria ítéletében elvi jelleggel rögzítette. Tisztességes eljáráshoz való jogának sérelmét látta abban is, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogának értékesítésekor elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlási jogosultként nem értesítették a Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően arról, hogy kivel kívánja az eladó a szerződést megkötni, illetve a megkötött szerződést teljesíteni. Sérti a tisztességes eljáráshoz való jogát, hogy a polgári perben eljáró bíróságok ennek nem tulajdonítottak jelentőséget. Nézete szerint az eladó az általa előidézett jogsértéssel szemben elzárta a határidőn belül történő eredményes keresetindítástól. Az indítványozó kérte továbbá annak megállapítását, hogy a tisztességes eljáráshoz való jogát sértette, hogy a közigazgatási perben hozott döntéssel elrendelt új eljárás eredményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását a polgári perben eljáró bíróságok

figyelmen kívül hagyták, annak a jogsérelem orvoslására nyitva álló keresetindítási határidő megtartása szempontjából nem tulajdonítottak jelentőséget. Nézete szerint a tisztességes eljáráshoz való alapjoga, valamint a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalma sérült azáltal, hogy a perben eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletét a perben nem alkalmazandó 2016. évi Pp. rendelkezései alapján hozta meg és hirdette ki; az ezzel okozott jogsérelmet a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság nem állapította meg, nem akadályozta meg a számára jogsérelmet okozó *contra legem* másodfokú bírósági jogértelmezés érvényesülését.

- [13] Az indítványozó elemezte és idézte az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatban kialakított gyakorlatát. Nézete szerint ez ügyében egyrészt amiatt sérült, mert a Kúria nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a másodfokú bíróság nem a régi Pp., hanem a 2016. évi Pp. szabályait alkalmazta. Ez nézete szerint az Alaptörvény 28. cikkében foglalt követelménynek sem felel meg és az Egyezménynek a tisztességes tárgyaláshoz való jogot deklaráló 6. cikkének (1) bekezdése sérelmét is eredményezte. Az indítványozó e körben hivatkozott továbbá az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének, a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának a sérelmére is. Emiatt konkrétan bekövetkezett jogsérelmet azonban nem állított, hátrányként a bizonytalanságot jelölte meg (amely szerinte pl. a felülvizsgálat befogadhatóságának a vonatkozásában is fennállt).
- [14] Az indítványozó részletesen ismertette az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében foglalt, a tisztességes hatósági eljáráshoz való joggal kapcsolatosan kialakított gyakorlatát is. Hivatkozott arra, hogy a polgári perben eljáró bíróságok a szerződésszegés vizsgálatakor kizárólag arra fókuszáltak, hogy az indítványozó mikor szerzett tudomást az eladó által számára előidézett jogsérelemről, s pusztán ezt tartották relevánsnak a jogsérelem megállapítására irányuló kereset benyújtásának határideje, vagyis a jogsérelem orvoslása szempontjából. Nézete szerint a bíróságoknak azt is figyelembe kellett volna venniük: az, hogy indítványozó oldalán bekövetkezett-e egyáltalán jogsérelem, valójában attól függ, hogy az eladó által kiadott tulajdonjog bejegyzési engedély, ami a tulajdonjog bejegyzés alapját képezte, alkalmas volt-e egyáltalán joghatás (és ezáltal indítványozót érintően jogsérelem) kiváltására, vagy sem. „A polgári perben eljáró bíróságok ezért nyilvánvalóan megalapozatlanul jutottak arra a következtetésre, hogy indítványozónak a polgári perben peresített jogsérelme a már hatályon kívül helyezett közigazgatási határozattal következett be, hiszen indítványozó jogsérelme egy hatályon kívül helyezett közigazgatási határozatból eleve nem származhatott, ahhoz a jogsérelemről való tudomásszerzés eleve nem lett volna a polgári perben eljáró bíróságok által kapcsolható.” A megelőző közigazgatási perben a Kúria ítéletével elrendelt új eljárás eredményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására került sor; a Magyar Állam, mint eladó újra abba a helyzetbe került, hogy a Korm. rendelet szerinti eljárásának eredményéről Korm. rendeletben

meghatározott módon értesítse az elővásárlási jognyilatkozatot tett indítványozót. Ezt az eladó elmulasztotta megtenni. Az indítványozó nézete szerint amennyiben az eladó a Korm. rendelet szerinti eljárást jogszerűen lefolytatja, akkor az ő részére lett volna köteles kiadni a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Mivel erre a megismételt, új eljárásban sem került sor, ezért indítványozónak ebből származott a polgári perben peresített jogsérelem. A polgári perben eljáró bíróságok azonban mégsem ettől, hanem a megelőző eljárásban hatályon kívül helyezett közigazgatási határozattól számították a jogsérelem bekövetkezését.

- [15] Az indítványozó hivatkozott az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonjogának a sérelmére is. Nézete szerint azzal, hogy a Magyar Állam képviselőjében fellépő eladó elmulasztotta a Korm. rendeletben foglalt szabályok alkalmazását, ellehetetlenült az elővásárlási joga gyakorlása, tulajdonszerzése. „Indítványozó tulajdonhoz való jogának ezen korlátozását semmi nem indokolta, a tulajdonhoz való jog korlátozása ezért indokolatlan, szükségtelen volt”.
- [16] 4. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. §-a alapján mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság törvényi feltételeinek eleget tesz-e.
- [17] 4.1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítvány határidőben érkezett, az indítványozó érintettnek tekinthető, jogorvoslati jogát kimerítette. Az Abtv. 52. § (1) bekezdése szerint az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia. Ennek a feltételnek az indítvány – az alábbiakban részletezettek szerint – csak részben felel meg. Az Abtv. 52. § (1b) bekezdésének *b)* pontja szerint alkotmányjogi panasz esetén egyértelműen meg kell jelölni az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét, illetve az *e)* pont szerint az indítványnak indokolást kell tartalmaznia arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezésével.
- [18] Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének állított sérelme kapcsán az Alkotmánybíróság a következőkre mutat rá. Azon túlmenően, hogy a Kúria álláspontja szerint a jogszabálmegjelölés voltaképpen csak elírás volt, és a másodfokú bíróság ténylegesen az ügyben alkalmazandó eljárási törvényt alkalmazta (így nem merülhet fel a visszaható hatályú jogalkalmazás), az indítványozó sem fejtette ki, hogy konkrétan milyen hátránya következett be, milyen jogsérelemet okozott számára az általa állított visszamenőleges hatályú jogalkalmazás (a hivatkozott bizonytalanság érzés nem tekinthető ilyennek). Az indítvány e tekintetben nem felel meg az Abtv. 52. § (1) és (1b) bekezdésében foglalt feltételeknek.
- [19] Az indítványozó álláspontja szerint sérült az Egyezmény 6. cikk (1) bekezdése is; e vonatkozásban azonban külön indokolást nem terjesztett elő, ezért ezt az Alkotmánybíróság nem tekintette önálló indítványi elemnek.
- [20] 4.2. Az Abtv. 27. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján akkor lehet az Alkotmánybírósághoz fordulni, ha a bíróság döntése „az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát

sérti”. Az Alkotmánybíróság – többek között – már a 3121/2015. (VII. 9.) AB határozatában rögzítette, hogy „mindazok az indítványi elemek, melyek nem Alaptörvényben biztosított jog sérelmét állítják, hanem valamely államcél vagy egyéb alaptörvényi rendelkezés megsértésének megállapítására irányulnak, alkotmányjogi panasz keretében nem bírálhatók el.” {Lásd: Indokolás [89]}. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az Alaptörvény 28. cikke a bíróságoknak címzett jogértelmezési segéd szabály, amely nem tekinthető olyan Alaptörvényben biztosított jognak, amelynek sérelmére önmagában hivatkozva alkotmányjogi panaszt lehetne benyújtani. {Ld. pl. legutóbb 3138/2024. (IV. 12.) AB végzés, Indokolás [17]; a korai döntések közül 3350/2012. (XI. 19.) AB végzés, Indokolás [4]}.

- [21] 4.3. Az Abtv. 29. §-a szerint „az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.” Ez alternatív feltétel, bármelyik megléte indokot ad a befogadásra.
- [22] Az Alkotmánybíróságnak – mint ahogyan arra maga az indítványozó is hivatkozott – kialakult gyakorlata van az indítványozó által felhívott alaptörvényi rendelkezések – az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése, XXIV. cikk (1) bekezdése és XXVIII. cikk (1) bekezdése sérelméhez kapcsolódóan. E körben az indítvány újnak tekinthető, alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést nem fogalmazott meg.
- [23] Az Alkotmánybíróság által jelen ügyben vizsgált polgári peres eljárásban a bíróságok amiatt utasították el a keresetet, mert – értelmezésük alapján – annak benyújtására az arra nyitva álló határidőn túl került sor (és erre a tényre az alperesek hivatkoztak). Az indítványozó által megfogalmazott, az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése és XIII. cikk (1) bekezdése sérelméhez kapcsolódó indítványi elemek nincsenek alkotmányjogilag értékelhető összefüggésben azon ténnyel, hogy a bíróságok megállapítása szerint a kereset benyújtására elkésletten került sor. Emiatt ugyanis a bíróságok eleve nem vizsgálhatták, hogy az eladó a jogszabályoknak megfelelően járt-e el az adásvétel megkötésekor; az indítványozó elővásárlási jogát pedig nem a bírói döntések, hanem az adásvételi szerződés érinthette hátrányosan. A határidőben benyújtott kereset alapján vizsgálhatták volna az eljáró bíróságok, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor volt(ak)-e olyan, az elővásárlási jogra jogosult(ak) által tett elfogadó nyilatkozatok, amelyek megfeleltek a jogszabályi feltételeknek, és ezért befolyásolhatták volna, hogy az adásvételi szerződést kik között és milyen eljárás alapján kell megkötni. Ezek az indítványi elemek tehát nem vetik fel a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét.
- [24] 4.4. Az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének a sérelmét egyrészt amiatt állította, mert az eljáró bíróságok tévesen jutottak arra a megállapításra, hogy keresetét elkésletten nyújtotta be, másrészt amiatt, hogy a Kúria nem helyezte

hatályon kívül a másodfokú bíróság ítéletét azon okból, hogy a régi Pp. helyett a 2016. évi Pp. rendelkezésére hivatkozva hozta meg döntését.

- [25] Az Alkotmánybíróság a jelen ügyben is utal azon gyakorlatára, mely szerint „[a]z Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdésének értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja alapján a bírói döntéseket az alkotmányosság szempontjából ellenőrizheti, és jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség vizsgálatára és kiküszöbölésére korlátozódik, ezért a bírói döntés irányának, a bizonyítékok bírói mérlegelésének és értékelésének, illetve a bírósági eljárás teljes egészének ismételt felülbírálatára nem rendelkezik hatáskörrel {3170/2014. (VI. 3.) AB végzés, Indokolás [8]}”. „A bírói döntés elleni alkotmányjogi panasz azonban nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírói határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének. Miként az Alaptörvény [...] fent idézett rendelkezéseiből is kitűnik, az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszon keresztül is az Alaptörvényt, az abban biztosított jogokat védi. Önmagukban azonban a rendes bíróságok által elkövetett vélt vagy valós jogszabálysértések nem adhatnak alapot alkotmányjogi panasznak. Egyébként az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna [...]. A jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki. Ez a jogkör azonban nem teremthet alapot arra, hogy minden olyan esetben beavatkozzon a bíróságok tevékenységébe, amikor olyan (állítólagos) jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor, mely egyéb jogorvoslati eszközzel már nem orvosolható. Sem a jogállamiság elvont elve, sem a tisztességes eljárás alapjoga nem teremthet alapot arra, hogy az Alkotmánybíróság a bírósági szervezet feletti »szuperbíróság« szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el” {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [13]-[14]}.
- [26] A fentiekből következően annak vizsgálata, hogy az indítványozó keresetét határidőben nyújtotta-e be, és milyen szempontokat kell figyelembe venni a keresetindítási határidő kezdetének megállapításakor, a perben eljáró bíróságok és nem az Alkotmánybíróság feladata. Az eljáró bíróságok részletes indokát adták egyrészt annak, hogy miért az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésről szóló határozat kézbesítésének napjától kell számítani a határidőt, az miért 30 napos és miért nem volt erre hatással a később lezárult közigazgatási per és eljárás, melynek hatására az ingatlannyilvántartásban az eredeti állapotot állították vissza. A bíróságok másrészt utaltak arra is, hogy a későbbi, függő hatályú bejegyzés azért nem hatott ki az indítványozó által benyújtott kereset elévülésére, mert nem történt új szerződéskötés, a bejegyzésre a 2016-ban megkötött adásvételi szerződés alapján került sor, és ha az indítványozó elővásárlási jogát megsértették, az az eredeti

szerezés megkötésekor történt. A jogsértésről pedig az indítványozó 2016 novemberében tudomást szerzett.

- [27] A Kúria részletesen vizsgálta és elemezte az indítványozónak a régi Pp., illetve a 2016. évi Pp. rendelkezéseinek alkalmazásához kapcsolódó állítását, és részletesen megindokolta, hogy a jogsértés ellenére miért nem volt szükséges a másodfokú döntés eljárási okok miatti hatályon kívül helyezése (ld. jelen döntés Indokolásának 2.3. pontja). Ez olyan jogalkalmazási, törvényességi kérdés, amelyet az Alkotmánybíróság az előzőekben kifejtettek szerint nem vizsgálhat felül.
- [28] Az indítvány alapján tehát nem merül fel kétség a Kúria döntésének alkotmányosságával kapcsolatban, így az indítvány befogadására nincs lehetősége az Alkotmánybíróságnak.
- [29] 5. Mindezeket figyelembe véve az Alkotmánybíróság az indítványt – az Abtv. 47. § (1) bekezdése és az 56. § (1)-(2) bekezdései, valamint az Ügyrend 5. § (1) és (2) bekezdései alapján eljárva, az Abtv. 27. § (1) bekezdésének *a)* pontjára, 29. §-ára, 52. § (1) és (1b) bekezdésének *b)*, *e)* pontjára, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontjára tekintettel – visszautasította.

Budapest, 2025. február 4.

Dr. Patyi András s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Lomnici Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Salamon László s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Patyi András s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró,
az aláírásban akadályozott
dr. Szabó Marcel
alkotmánybíró helyett