

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/2523/2023.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.IV.37.100/2023/10. 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 Kfv.IV.37.100/2023/10. számú, valamint a Veszprémi Törvényszék 8.K.701.271/2021/33. 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. 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, az eljárásban és a továbbiakban: I. rendű alperesi érdekelt) és a magánszemély II. rendű alperesi érdekelt, 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 (a továbbiakban: felülvizsgálati ítélet) az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.

- [4] A felülvizsgálati ítélet szerint az ingatlanügyi hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy a bejegyzési engedély 2016. március 8-án kelt, az eljárás – az adásvételi szerződés kifüggesztése – azonban ezt követően indult. Az a tény, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések köréből kivonta az Állam tulajdonát képező ingatlanok értékesítését, erre vonatkozó kifejezett rendelkezés hiányában nem jelenti az ingatlan-nyilvántartási hatósági feladatok regisztratív jellegének áttörését. Nem jogosítja fel e szerződések esetében a jogszabály az ingatlanügyi hatóságot polgári jogi kérdésekben állásfoglalásra, illetve arra, hogy a jóváhagyás alá vont ingatlanok esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv által vizsgálandó tények feltárását az ingatlanügyi hatóság végezze el. Megállapította azonban, hogy a közigazgatási hatóság köteles az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 75. §-a szerint a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni, és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre (mert, mint a jelen ügyben, elfogadó nyilatkozat áll rendelkezésre), akkor a bejegyzési kérelmet elutasítani. Ezzel a hatóság nem dönt polgári jogi kérdésben, ellenkezőleg, lehetővé teszi a több igénylő között adott esetben felmerült jogvitában az arra jogosult polgári bíróság eljárását. Utalt továbbá arra, hogy az ügy elbírálásakor figyelembe vette a hasonló ügyben hozott Kfv.II.37.779/2017/6. számú ítéletben foglaltakat. Ez utóbbi ítélet [23] bekezdése szerint a „vevő tulajdonjoga csak az eladónak az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a vevő javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel lett volna teljesíthető (Inyvtv. 29.§).” A felülvizsgálati ítélet [36] bekezdése szerint a Kúria észlelte, hogy az állami földek értékesítése során az eladótól a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 28. §-a szerinti eljárás követelendő meg a bejegyzési eljárás előfeltételeként.
- [5] A megismételt eljárásban a Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 2019. április 17-én kelt 30788/2019. ügyiratszámú határozatával a Magyar Állam tulajdonjogát visszajegyezte, továbbá a bejegyzett visszavásárlási jogot, elidegenítési és terhelési tilalmat törölte, egyidejűleg a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A határozattal szemben előterjesztett fellebbezés alapján eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: alperes) a 2019. június 25-én meghozott 30.217/2019. ügyiratszámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

- [6] A perbeli ingatlanra a Magyar Állam képviselőjében eljáró tulajdonosi joggyakorló I. rendű alperesi érdekelt a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjogának bejegyzéséhez 2020. december 16. napján kelt bejegyzési engedélyével a hozzájárulását megadta. A II. rendű alperesi érdekelt 2020. december 21-én az ingatlanra újabb tulajdonjogbejegyzési kérelmet terjesztett elő, melyben kérte a korábbi eljárásban becsatolt iratok felhasználását is. Az alperes a 380483/2/2021/2020.12.21. számú határozatával az ingatlanra a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjogát – a folyamatban levő polgári perre tekintettel függő hatállyal – bejegyezte.
- [7] 2.2. Az indítványozó keresetében a határozat hatályon kívül helyezését, illetve megsemmisítését kérte, előadva, hogy a felülvizsgálati ítélet indokolása [36] bekezdésének iránymutatása szerint a bejegyzés előfeltételeként az alperesnek meg kellett volna követelnie az I. rendű alperesi érdekelttől a Korm.rendelet 28. §-a szerinti eljárása lefolytatásának igazolását, továbbá a bejegyző határozatot nem közölték vele, annak ellenére, hogy az ügy a jogát, jogos érdekét közvetlenül érinti, így az eljárásban ügyfélnek minősült. Az alperes és az alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérték. Az elsőfokon eljáró Veszprémi Törvényszék jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy a per tárgyát képező – a keresettel támadott közigazgatási határozatot eredményező – alperesi eljárás a felülvizsgálati ítélet szempontjából nem minősült megismételt eljárásnak, hanem attól elkülönülő, új eljárás volt, így arra a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 97. § (4) bekezdése szerinti kötelezettség nem terjedt ki, a kúriai iránymutatás immár nem volt irányadó. Ugyanezen okból a felülvizsgálati ítélet indokolás [36] bekezdése szerinti, a Korm.rendelet 28. §-ára vonatkozó kúriai megállapítás sem kötötte már az alperest az új eljárása során, figyelemmel arra is, hogy a kormányrendelet ezen §-a 2019. július 1. óta nincs hatályban. Az Inyvtv. vhr. 75. §-ához kapcsolódóan felhívta az elsőfokú bíróság a Kúria döntéseiben megnyilvánuló gyakorlatát, amely szerint hatósági jóváhagyási eljárás szükségességének hiányában az eladó az a személy, aki az elfogadó nyilatkozat megfelelőségéről dönt, az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti választás joga megilleti és ő az, aki megadhatja a bejegyzési engedélyt. A jogalkotó kivette a hatósági jóváhagyáshoz kötött eljárások közül az állami tulajdonú földek adásvételét, és az állam, mint eladó feladatává tette az elfogadó jognyilatkozat megfelelőségének vizsgálatát. Az eladó állítja fel a rangsort és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén kiválasztja, melyik elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe. Ez az eladói döntés azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási közjogi jogvitában a regisztratív hatóságon nem kérhető számon. Az ítélet megállapítása szerint az eljárásban a II. rendű alperesi érdekelt az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés *ba*) pontjának megfelelően csatolta a 2016. május 24-ei jegyzői iratjegyzéket, a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló záradékkal ellátott példányát, az elfogadó jognyilatkozatokat és az azokhoz

kapcsolódó további okiratokat is. Az elsőfokú bíróság a Kúria döntéseiben foglaltakat irányadónak tekintve hangsúlyozta, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre arra, hogy az eljárásban résztvevők között az esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben döntsön, és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy sem lép automatikusan a szerződés szerinti vevő helyébe. Az ingatlanügyi hatóság az elfogadó jognyilatkozat érvényességi, hatályossági vizsgálatára nem jogosult. Ezért vita esetén a polgári bíróság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy egy jogügylet esetében az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e jogát. A jogilag védett érdekének a sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell a polgári bírósághoz fordulnia és kérnie a törvényes helyzet helyreállítását. Következésképpen, ha a vevő által benyújtott kérelem és az okiratok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak, a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Mindezért az alperes eljárásának és határozatának jogszerűségére nem hathat ki az a körülmény, hogy az indítványozó és egy másik magánszemély megelőzték-e a II. rendű alperesi érdekeltet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. §-a szerinti elővásárlási rangsorban, így ennek a jelen jogvitában nincs jelentősége. Az indítványozó az ezzel kapcsolatos esetleges jogorvoslati igényét polgári perben érvényesítheti.

[8] A jogerős ítélet szerint az indítványozó a benyújtott adásvételi szerződés példányszámára, valamint az adásvételi szerződésen lévő záradék kitöltöttségének hiányára először csak a második tárgyaláson hivatkozott, amely a Kp. 43. § (1) bekezdése értelmében már tiltott keresetváltogatásnak minősül. Megállapította továbbá, hogy az indítványozó alappal nem hivatkozhat arra sem, hogy az alperesi határozatot számára nem kézbesítették, mert az reá nézve jogot, kötelezettséget nem állapít meg, a közvetlen érintettsége nem volt kimutatható, másrészt pedig nem érte jogsérelem, hátrány az alperesi határozat vele való közlésének elmaradása miatt, mivel a határozatról más módon való tudomásszerzése révén lehetősége nyílt a keresetindításra, jogainak ily módon történő érvényesítésére.

[9] 2.3. A jogerős ítélet ellen az indítványozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben kifejtette, hogy a megismételt eljárásra vonatkozó Kp. 97. § (4) bekezdése alapján az alperesnek a Kúria felülvizsgálati ítéletében foglalt iránymutatásnak megfelelően kellett volna eljárnia, így a bejegyzés előfeltételeként alperesnek meg kell követelnie az eladótól a Korm. rendelet szerinti eljárása lefolytatásának igazolását. Álláspontja szerint ugyanis ugyanazon ingatlanra, ugyanazon okiratok alapján, ugyanazon személy javára megadott bejegyzési engedéllyel ismételten kért bejegyzés megismételt eljárásnak minősül. Az indítványozó érvelése szerint az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés *ba)* alpontja szerinti jogszabályi kötelezettség nem teljesült, mivel a hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződésen lévő záradék hiányában az eladó elővásárlási jogosultak rangsorolását tartalmazó jognyilatkozatát nem

csatolták a bejegyzési kérelemhez, és nem igazolták, hogy az eladó a Kúria ítéletének iránymutatása szerint a Korm.rendelet 32/A. § (1) bekezdése, a 23/B. § (1), (2) bekezdései szerinti eljárását lefolytatta. A felülvizsgálati kérelmében azt is vitatta az indítványozó, hogy a Kp. 43. § (1) bekezdése szerinti tiltott keresetváltoztatás fennállna. Végül hivatkozott arra, hogy érvényes elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jogosultként, így a keresettel támadott bejegyző határozat vonatkozásában közvetlen érintettsége kimutatható volt, ezért a tulajdonjog bejegyző határozatot vele is szabályszerűen közölni kellett volna.

- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Kifejtette, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 37. § (2) bekezdése értelmében a közigazgatási hatósági eljárás a kérelem beérkezését követő napon indul, így a hatóság eljárására az ekkor hatályos anyagi és eljárási jogszabályok az irányadóak. A perbeli esetben az eljárás megindulásának napja 2020. december 21. volt, az alperes ingatlan-nyilvántartási eljárására az ezen a napon hatályos jogszabályok voltak az irányadóak.
- [11] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő. A Kúria az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításaival és azok jogi indokaival – kisebb pontosítással – egyetért. Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az indítványozó az alperes eljárásában ügyfélnek minősült-e, emiatt az ügyfél bevonása nélkül meghozott határozat semmis volt-e; annak hiányában fennállt-e az ügy érdemére kiható jogszabálysértés a határozat kézbesítésének elmaradása miatt. Megállapította, hogy nem volt olyan alkalmazandó törvény vagy kormányrendelet, amely az indítványozó ügyféli minőségét megállapította volna, erre maga sem hivatkozott. Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerinti – általános – ügyfél fogalom alapján azt kellene vizsgálni, hogy a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonjogának bejegyzése az indítványozó jogát vagy jogos érdekét közvetlenül érintette-e. Az indítványozó jogának érintettsége a lehetséges tulajdonosi minőségén alapult, az azonban közvetlennek nem volt tekinthető, mivel az a szerződés vele szembeni, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése szerinti hatálytalanságának megállapításán keresztül érvényesülhetett volna, így az Ákr. alapján sem minősült ügyfélnek. Az indítványozó a felülvizsgálati kérelmében az ügyféli minősége megállapíthatósága kapcsán maga sem állította, hogy az alperes eljárása során valamilyen ügyféli joga sérült, csupán az eljárás eredményeként hozott határozat kézbesítésének elmaradása vonatkozásában állította a jogainak sérelmét. A Kúria ugyanakkor megállapította, hogy – mivel a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező határozat a forrása lehet annak, hogy az elővásárlási jogával a jegyző előtt élő fél a mással történő szerződéskötés tényéről értesülhessen és a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti keresetindítási jogával élhessen – a határozatot kézbesíteni kellett volna az indítványozónak is. A Kp. 88. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a bíróság a keresetet elutasítja, ha olyan eljárási szabályszegés történt,

amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. Az indítványozó a felülvizsgálati kérelemben nem adta indokát annak, hogy milyen okból jelentett volna az ügy érdemére kiható jogszabálysértést (milyen okból kellett volna más tartalmú határozatot hozni) az, hogy az alperes határozatát a részére nem kézbesítették. Az indítványozónak a határozatról való tudomásszerzését követően a jogérvényesítésre lehetősége megvolt, így a kézbesítés elmaradása nem eredményezhette az ügy érdemére kiható jogszabálysértés megállapítását; nem sérült a jogorvoslathoz való joga és a tisztességes eljárás követelménye sem. Ez csak akkor lett volna megállapítható, ha a bíróság az indítványozó keresetét érdemben nem vizsgálta volna, illetve, ha emiatt nem lett volna lehetősége az igényét polgári peres úton érvényesíteni.

- [12] A Kúria egyetértett azzal, hogy az alperes perrel érintett eljárása nem a Kúria felülvizsgálati ítélete alapján elrendelt megismételt eljárás volt. Bár az indítványozó kérte annak vizsgálatát, hogy az ugyanazon ingatlanra, ugyanazon okiratok alapján, ugyanazon személy javára megadott bejegyzési engedéllyel ismételten kért bejegyzés megismételt eljárásnak minősül-e, azonban nem adta indokát annak, hogy – figyelemmel a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez 2020. december 16. napján, azaz a megismételt eljárást követően kelt bejegyzési engedélyre – milyen okból kellene ugyanazon okiratokon alapuló eljárásnak tekinteni a perbeli eljárást. Kiemelte, hogy a felülvizsgálati ítélet szerint – adott tényállás mellett – azért lett volna köteles az alperes az indítványozó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata meglétét vizsgálni, mert az ingatlanügyi hatóságnak észlelnie kellett volna, hogy a bejegyzési engedély 2016. március 8-án kelt, az adásvételi szerződés kifüggesztése és így az indítványozó elfogadó nyilatkozata pedig ezt követően kelt, erre figyelemmel a bejegyzési engedélyből nem lehet arra következtetni, hogy annak kiadását megelőzte volna az elővásárlási nyilatkozatok értékelése. Az Inyvtv. vhr. 75. § (4) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontja értelmében az Fftv. alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén, a kérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja, az (1)-(3a) bekezdésben foglaltakat nem lehet alkalmazni. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság az elfogadó nyilatkozatok érdemi (anyagi jogi) értékelésére nem jogosult. A Kúria ítélkezési gyakorlata egységes abban a tekintetben, hogy a vevő tulajdonjoga csak az eladónak az elfogadó nyilatkozat vele való közlését követően kiadott, a vevő javára szóló bejegyzési engedélyére tekintettel teljesíthető. A jelen ügyben kétségtelenül megállapítható volt, hogy a korábbi eljárással szemben rendelkezésre állt az indítványozó elfogadó nyilatkozatának az eladóval való közlést követően, 2020.

december 16-án kelt bejegyzési engedély. Az indítványozó szerint az alperesnek vizsgálnia kellett volna, hogy igazolt-e, hogy az I. rendű alperesi érdekelt a Korm.rendelet 32/A. § (1) bekezdése a 23/B.§ (1), (2) bekezdései szerinti eljárását lefolytatta. A Kúria megállapította, hogy az I. rendű alperesi nyilatkozatok szerint az elővásárlásra jogosultak közül senki nem tett érvényes elfogadó nyilatkozatot, így a hivatkozott rendelkezések alkalmazására sem kerülhetett sor. Erre tekintettel nem lehetett megkívánni sem a 2019. július 1. napját megelőzően, sem a jelen bejegyzési eljárás megindulásakor hatályos jogszabályok szerinti sorsolós eljárás megtartását és így értelemszerűen az arról készült iratok csatolását sem. A Kúria joggyakorlata egységes továbbá abban a kérdésben is, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a vevőnek az elővásárlási nyilatkozatot követően kelt, újabb bejegyzési engedéllyel kell igazolnia, hogy az eladó a másik vevő elfogadó nyilatkozatát nem tartotta alkalmasnak joghatás kiváltására, továbbra is a vevő szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, az elfogadó nyilatkozat érvényessége kérdésében az ingatlanügyi hatóság nem foglalhat állást. Az alperesnek nem volt lehetősége – és így kötelessége sem – az elővásárlási jog esetleges sérelmének vizsgálatára, arra ugyanis csak az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személy keresete alapján a polgári ügyekben eljáró bíróság jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben. A rendelkezésre álló indítványozói elfogadó nyilatkozat megtétele után kelt bejegyzési engedély alapján az alperes számára is megállapítható volt, hogy az I. rendű alperesi érdekelt az indítványozó nyilatkozatát nem tartotta joghatás kiváltására alkalmasnak. A kifejtettek szerint a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályoknak megfelelt, ezért azt hatályában fenntartotta.

- [13] 3. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz; indítványában a Kúria valamint a Veszprémi Törvényszék döntése alaptörvény-ellenessége vizsgálatát, és a Kúria ítéletének megsemmisítését kérte.
- [14] Nézete szerint a tisztességes eljáráshoz és a tulajdonhoz való jogát sérti, hogy az eljáró bíróságok a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogának értékesítésénél mellőzhetőnek tartották a Korm. rendeletben foglaltak szerinti, törvényi szinten rögzített elővásárlási joga biztosítására hivatott, garanciális jellegű eljárás lefolytatását, s emiatt elővásárlási joga – elfogadó nyilatkozata szabályos megtétele ellenére – nem érvényesülhetett, gyakorlása ellehetetlenült.
- [15] Álláspontja szerint az alperes a Korm. rendeletben foglaltak szerinti garanciális eljárás lefolytatása nélkül a földrészlet tulajdonjogának bejegyzéséről szabályosan (fair módon) nem dönthetett volna. A Kúria (a megelőző) felülvizsgálati ítéletében ugyanis elvi jelleggel már leszögezte: „az állami földek értékesítése során az eladótól a Korm. rendelet 28. §-a szerinti eljárás követelendő meg az alperes előtt folyó bejegyzési ügy előfeltételeként.” Erre figyelemmel a bírói döntés érdemét érintő alaptörvény-ellenességet okoz a Kúria ítéletének „kirívó – alapjogi relevanciát elérő – hibája”. Nézete szerint az elsőfokú bíróság az adott jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi

normát- [a Korm.rendelet 28. §-át, illetve 23/B. § (1) és (2) bekezdéseit] nem vette figyelembe, az e rendelet szerinti garanciális eljárást egészében mellőzhetőnek vélte; ez pedig súlyos jogsérelmet okozott számára, mivel a törvényben biztosított elővásárlási joga

– elfogadó nyilatkozata szabályos megtétele ellenére – nem érvényesülhetett. Érvelése szerint a támadott bírói döntés *contra legem* jogalkalmazási tevékenységet valósít meg, felveti a bíróság törvényeknek való alávetettsége elvének a sérelmét, így a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmére vezet, alaptörvény-ellenesnek (*contra constitutionem*) minősül. Az indítványozó nézete szerint a Korm.rendelet alkalmazása nem mellőzhető akkor, ha az annak hatálya idején keletkezett szerződés (és annak közlését igazoló okirat) szolgál a tulajdonjog-bejegyzés kötelmi alapjául. Ezt a garanciális eljárást jogszerűen nem pótolhatja, ha az eladó ezt mellőzve bejegyzési engedélyt bocsát ki, mert ez nem bizonyítja az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatának értékelését. Tisztességes eljáráshoz való jogát sérti továbbá, hogy elővásárlási jogosultként nem értesítették arról, hogy kivel kívánja az eladó a szerződést megkötni, illetve a megkötött szerződést teljesíteni. A – Korm. rendelet szerinti – szabályszerű értesítése mellőzésének sem az alperes, sem a közigazgatási perben eljáró bíróság nem tulajdonított jelentőséget. Így az I. rendű alperesi érdekelt valójában elzárta a határidőn belül történő eredményes kereset-indítástól. „A tisztességes eljárás követelményének akkor felelt volna meg az eljárás, ha az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállítása miatt az alperes, illetve a bíróság a vevő (II. rendű alperesi érdekelt) 2020-ban benyújtott, de a 2016-os adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó 2016-os okiratok előterjesztését tartalmazó kérelme teljesítéséhez megkövetelte volna a Korm. rendelet szerinti eljárás lefolytatását (a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére megküldött jognyilatkozatok és iratjegyzék beszerzését és becsatolását)”. Az indítványozó kitért arra, hogy nézete szerint az Alaptörvény 28. cikkét érinti az, ha a bíróság az előtte fekvő, alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül járt el, és az általa kialakított jogértelmezés nem áll összhangban e jog alkotmányos tartalmával, és ilyenkor a meghozott bírói döntés alaptörvény-ellenes.

- [16] Az indítványozó elemezte és idézte az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatban kialakított gyakorlatát. Nézete szerint önmagának ellentmondó a Kúria ítéletének az a része, amellyel a Korm. rendelet mellőzését elfogadja. Ez egyrészt azt tartalmazza, hogy „az I. r. rendű alperesi nyilatkozatok szerint az elővásárlásra jogosultak közül senki nem tett érvényes elfogadó nyilatkozatot”, másrészt pedig: „Az eljárás iratanyagából és a kötelezően csatolandó iratok köréből egyértelműen megállapítható, hogy az alperes tudomással bírt arról, hogy a felperes az adásvételi szerződés kifüggesztése során elfogadó nyilatkozatot tett.” Nézete szerint a Kúria ítéletében az adott jogvitára (jogkérdésre) irányadó

jogszabályt nem alkalmazta, és indokolási kötelezettségét sértve valójában nem is indokolta az alkalmazandó jogszabály mellőzését. Bár a Korm. rendelet 28. §-át 2019. július 1. napjával hatályon kívül helyezték, azonban az mindaddig alkalmazandó jog marad, amíg az annak hatálya idején keletkezett szerződés (és annak közlését igazoló okirat) szolgál a tulajdonjog-bejegyzés kötetmi alapjául. Az indítványozó álláspontja szerint a jogilag kötelezően alkalmazandó eljárás mellőzése súlyos jogsérelmet okozott számára, mert így törvényben biztosított elővásárlási jogát – elfogadó nyilatkozata szabályos megtétele ellenére – nem érvényesíthette. Az indítványozó nézete szerint a tisztességes bírósági eljáráshoz való joga megsértése 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) bekezdése sérelmét is eredményezte.

- [17] Az indítványozó részletesen ismertette az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében foglalt, a tisztességes hatósági eljáráshoz való joggal kapcsolatosan kialakított gyakorlatát is. E jogának megsértését abban látta, hogy az alperes nem követelte meg a Korm. rendelet szerinti eljárás lefolytatásának igazolását az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez. Az indítványozó szerint a tisztességes eljáráshoz való jogát már önmagában az sérti, hogy a bírói döntés értelmében az alperes hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során egyáltalán nem volt köteles figyelembe venni, hogy az indítványozó mint elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jogosult e joga által érintett tulajdonjog megszerzésére jogosult.
- [18] Tisztességes eljáráshoz való jogának sérelmét látta az indítványozó azért is, mert az I. rendű alperes – annak ellenére, hogy ő elfogadó nyilatkozatot tett – nem értesítette arról, hogy kivel kíván szerződést kötni, és ezt mind az alperes, mind a bíróságok jogszerűen elfogadták. Emiatt ellehetetlenült, hogy törvényes határidőben megindítható polgári perben tulajdonjogi igényének bíróság előtt érvényt szerezzen. Hivatkozott arra, hogy a polgári peres úton megindított igényérvényesítését a Kúria ítéletével annak elkésztése miatt utasította el, mely azért következhetett be, mert a közigazgatási eljárásban mellőzhetőnek ítélték, hogy elővásárlási jogosultként szabályszerűen értesítsék. Ezzel összefüggésben csatolta a Kúria ítéletét (melynek alkotmányossági vizsgálata IV/1070/2023. számon folyik). Tisztességes eljáráshoz való jogának sérelmét jelenti az is, hogy az alperes mint bejegyző hatóság nem közölte vele bejegyző határozatát. A tisztességes eljáráshoz való joga sérelmét látta amiatt is, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását követően sem követelte meg sem az alperes, sem a bíróságok a Korm.rendelet szerinti eljárás lefolytatását a bejegyzéshez. Ugyanezen joga sérelmének állított, hogy a második bejegyzési eljárást új eljárásnak, és nem a korábbi eljárás megismétlésének tekintették, ugyanakkor felhasználhatónak tartották a korábbi eljárás során keletkezett okiratokat.

- [19] Az indítványozó hivatkozott az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonjogának a sérelmére is. Nézete szerint azzal, hogy a Magyar Állam képviselőjében eladóként fellépő I. rendű alperesi érdekelt 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”.
- [20] 4. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. §-a alapján mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság törvényi feltételeinek eleget tesz-e.
- [21] 4.1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítvány határidőben érkezett, az indítványozó érintettnek tekinthető, jogorvoslati jogát kimerítette és megfelel az Abtv. 52. § (1) és (1b) bekezdésében foglalt feltételeknek.
- [22] 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.
- [23] 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]}.
- [24] 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.
- [25] 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.

- [26] 4.4. Az Alkotmánybíróság a következőkre mutat rá. Mind a jelen ügyben eljáró bíróságok, mind az indítványozó által csatolt polgári peres eljárásban eljáró bíróságok álláspontja megegyezett abban, hogy az alperes regisztratív funkciót lát el, a benyújtott bejegyzési engedély jogszerűségét nem vizsgálhatja. Azt, hogy a bejegyzési engedélyt jogszerűen adta-e ki az I. rendű alperesi érdekelt, polgári perben lehet vitatni; ezen eljárás keretében vizsgálható, hogy az elővásárlásra jogosultak jogszerű, érvényes elfogadó nyilatkozatot nyújtottak-e be, és így velük kellett-e volna a szerződést megkötni. Ha az I. rendű alperesi érdekelt úgy értékelte, hogy nem nyújtottak be érvényes elfogadó nyilatkozatot, úgy értelemszerűen a Korm.rendelet szerinti eljárás lefolytatására sem volt lehetőség. A felülvizsgálati (legelső) ítélet meghozatalakor a bejegyzési engedély kiadásának dátuma miatt nem volt egyértelmű, hogy az I. rendű alperes vizsgálta-e az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatát vagy sem. A 2020-ban kiadott bejegyzési engedély mögött viszont az alperesnek ezt a vizsgálatot feltételeznie kellett; a vizsgálat eredményének megdöntésére pedig polgári perben lett volna lehetőség.
- [27] 4.5. Az indítványozó által megfogalmazott, az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése és XIII. cikk (1) bekezdése sérelméhez kapcsolódó indítványi elemek a 4.4. pontban kifejtettek alapján nem vetik fel a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvényellenesség kételyét. Az indítványozó tulajdonjogának állított sérelme az I. rendű alperes eljárása miatt következhet be, döntése azonban nem közigazgatási döntés és így nem közigazgatási perben, hanem polgári peres úton támadható meg. Az alperes pedig regisztratív hatóság, mely a megfelelő okiratok benyújtása esetén köteles a tulajdonváltást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.
- [28] 4.6. Az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének a sérelmét egyrészt amiatt állította, mert sem az alperes, sem az eljáró bíróságok nem követelték meg az I. rendű alperesi érdekelttől a Korm.rendelet szerinti eljárás lefolytatásának igazolását, így mellőzték az ügyben alkalmazandó jogszabály alkalmazását. Másrészt sérelmezte, hogy őt mint elővásárlásra jogosultat az I. rendű alperesi érdekelt nem értesítette arról, hogy kivel kíván szerződést kötni, az alperes pedig nem értesítette a 2020-ban történt bejegyzésről. Az I. rendű alperesi érdekelt tájékoztatásának elmaradása – állítása szerint – arra vezetett, hogy a polgári peres ügyben eljáró bíróságok elkésettnek találták a keresetét. Végül a tisztességes eljáráshoz való jogának sérelmét látta abban is, hogy a második bejegyzési eljárást új, és nem megismételt eljárásnak tekintette mind az alperes, mind az ügyben eljáró bíróságok.
- [29] 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]}.

- [30] Az indítványozó és az eljáró bíróságok álláspontja között az az alapvető különbség, hogy míg az indítványozó állítása szerint érvényes elfogadó nyilatkozatot tett, addig a bíróságok a második bejegyzési engedély okán elfogadták azt, hogy nem érkezett be jogszerű, érvényes elfogadó nyilatkozat és ezért a II. rendű alperesi érdekelttel került megkötésre a szerződés. A bíróságok álláspontjukat részletesen megindokolták. A korábbiakban kifejtettek szerint annak eldöntése, hogy mely jogszabályokat kell az adott ügyben alkalmazni, a perben eljáró bíróságok és nem az Alkotmánybíróság feladata. Szintén nem az Alkotmánybíróság feladata annak megítélése, hogy a második bejegyzési eljárás új, vagy megismételt eljárásnak tekinthető-e.
- [31] A kézbesítés elmaradásával kapcsolatos indítványi elemek kapcsán az Alkotmánybíróság az alábbiakra mutat rá. Az eljáró bíróságok vizsgálták, hogy az alperes köteles volt-e az indítványozóval a bejegyző határozatot közölni, és a Kúria megállapította, hogy jogsértést követett el azzal, hogy határozatát nem küldte meg az indítványozónak. Ugyanakkor azt is megállapította, hogy az indítványozót emiatt hátrány nem érte, hiszen érdemben vitathatta a bejegyzés jogszerűségét, így az alperes határozatának megsemmisítésére nem látott indokot. A korábbiakban kifejtettek alapján ezen jogsértés ismételt felülbírálata és értékelése nem az Alkotmánybíróság feladata.
- [32] Az eljáró bíróságok ugyancsak vizsgálták, hogy az I. rendű alperesi érdekeltnek értesítenie kellett-e volna az indítványozót arról, hogy kivel kíván szerződést kötni.

Megállapításuk szerint az eladónak ilyen kötelezettsége nem volt az elővásárlásra jogosultak részére; az indítványozó alkotmányjogi panaszában is csak általánosságban hivatkozott a Korm.rendeletre, azonban annak konkrét szabályát nem jelölte meg. Nem helyálló azon indítványozói érvelés sem, hogy a polgári perben benyújtott keresetét emiatt találták elkésettnek. Az indítvány mellékleteként csatolt ítéletből egyértelműen kiderül, hogy a bíróságok vizsgálták, mikor szerzett tudomást az indítványozó arról, hogy az I. rendű alperes kivel kötötte meg az adásvételi szerződést, és ettől az időponttól (az első bejegyző határozat kézbesítésének ideje) számolták a keresetindításra nyitva álló 30 napos határidőt.

- [33] Összefoglalóan: mindezek olyan jogalkalmazási, törvényességi kérdések, amelyeket az Alkotmánybíróság az előzőekben kifejtettek szerint nem vizsgálhat felül.
- [34] Az indítvány alapján tehát nem merül fel kétség a Kúria döntésének alkotmányosságával kapcsolatban, így az indítvány befogadására nincs lehetősége az Alkotmánybíróságnak.
- [35] 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, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontjára tekintettel – visszautasította.

Budapest, 2025. február 4.

Dr. Salamon László s. k.,
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
alkotmánybíró

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

Dr. Lomnici Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Salamon László s. k.,
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró,
az aláírásban akadályozott
dr. Szabó Marcel
alkotmánybíró helyett