

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

IV/2851/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Kfv.VI.37.225/2025/9. számú ítélete alaptörvényellenességének a megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozó jogi képviselője (Kollarics Flóra Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Stánitz Péter) útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése alapján alkotmányjogi panaszt nyújtott be az Alkotmánybírósághoz, amelyben kérte a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.VI.37.225/2025/9. számú ítélete alaptörvényellenességének a megállapítását és – a Fővárosi Törvényszék 4.K.703.172/2024/13. számú ítéletére és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának 350803/1/2024. számú határozatára is kiterjedő – megsemmisítését, mert azok – álláspontja szerint – sértik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében, és a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseiben foglalt alapjogait.
- [2] 1.1. Az alkotmányjogi panasz benyújtására okot adó bírósági döntés meghozatala során megállapított tények, valamint az alkotmányjogi panaszban az indítványozó által előadottak alapján az ügy megítélése és az alkotmányjogi panasz elbírálása szempontjából releváns tényállás az alábbiak szerint foglalható össze:
- [3] Az indítványozó 2022. december 9-én adásvételi szerződést kötött egy fővárosi lakóingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében. Az ingatlan tulajdoni lapján az eladó külföldi állampolgár szerepelt 2022. november 8-i ranghellyel, vétel jogcímén bejegyzett tulajdonosként. Az indítványozó 2022. december 13-án benyújtott kérelmében az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóságtól (a továbbiakban: hatóság) az adásvételi szerződés alapján kérte tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A hatóság (a későbbi perek alperese) az indítványozó személyazonosító adata egyezésének hiánya miatt határozatával az indítványozó bejegyzési kérelmét elutasította. Az indítványozó keresete folytán eljáró Fővárosi Törvényszék a hatóság elutasító határozatát megsemmisítette és a hatóságot új

eljárás lefolytatására kötelezte. Ezt az ítéletet a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a hatályában fenntartotta.

- [4] 2022. december 28-án a [...] Járásbíróság megkereste a hatóságot különösen nagy kárt okozó csalás büntette miatt indult bűnügyben a vonatkozó törvény alapján a büntetőeljárás ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában. A hatóság 2023. január 9-én kelt határozatával a szóban forgó ingatlanra a büntetőeljárás megindításának tényét a megkereső Járásbíróság javára feljegyezte. A hatóság a büntetőeljárást megindító [...] Vármegyei Rendőr-főkapitányság megkeresésére ugyanezen a napon kelt határozatával a tulajdoni lap tanúsága szerint még az eladó tulajdonában lévő ingatlanra a zár alá vétel tényét is feljegyezte.
- [5] A Fővárosi Törvényszék által elrendelt megismételt eljárás eredményeként a hatóság 2023. november 28-án kelt határozatával (a továbbiakban: határozat1) az indítványozó tulajdonjogát 2022. december 13-i ranghelyen bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, ugyanakkor az ingatlan tulajdoni lapjára korábban feljegyzett (zár alá vétel, büntetőeljárás megindítása) tényeket változatlanul hagyta megállapítva, hogy ezek nem eredményezik a tulajdonjog bejegyzés függő hatályát.
- [6] Az indítványozó a határozat1-gyel szemben terjesztett elő keresetet a Fővárosi Törvényszékhez kérve annak megsemmisítését, mivel az ő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a hatóság a zár alá vétel, illetve a büntetőeljárás megindítása tényének a törlése iránt nem intézkedett, ezek továbbra is ott maradtak az ingatlan tulajdoni lapján.
- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a határozat1-et megsemmisítette és a közigazgatási szervet ismét új eljárásra utasította. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában hangsúlyozta, hogy a perben kiemelkedő jelentősége van annak, hogy a szóban forgó tények indítványozó által sérelmezett feljegyzése az ingatlanhoz, vagy a tulajdonjoghoz kapcsolódik-e. Ez a kérdés a zár alá vétel ténye feljegyzés kapcsán – álláspontja szerint – a feljegyzés alapját képező okirat alapján ítéltető meg, a „büntetőeljárás megindítása” tényének feljegyzése esetére pedig a vonatkozó törvény (az ingatlan-nyilvántartástól szóló 1997. évi CXLI. törvény, a továbbiakban: Inytv.) 64. §-a az irányadó. A bíróság az új eljárás elrendelése mellett a hatóság számára iránymutatásként előírta, hogy döntésében adjon számot arról, hogy a szóban forgó tények indítványozó által sérelmezett feljegyzése az Inytv., illetve a feljegyzése alapját képező okirat alapján az ingatlanhoz vagy az előző tulajdonos tulajdonjogához kapcsolódik-e. A bíróság szerint amennyiben a megismételt eljárás eredményeként az lesz megállapítható, hogy a tények vagy azok valamelyike az eladó, azaz az előző tulajdonos tulajdonjogához kapcsolódnak, azt illetve azokat törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.
- [8] A hatóság a 2024 júniusában meghozott határozatában (a továbbiakban: határozat2) az indítványozó tulajdonjogát 2022. december 13-i ranghelyen úgy jegyezte be, hogy

a 2023. január 9-i ranghelyen feljegyzett „büntetőeljárás megindítása” tényének feljegyzése a tulajdoni lapon változatlanul fennmaradt, a zár alá vételre vonatkozó feljegyzést pedig törölte azzal, hogy a zár alá vétel fennmaradása vagy törlés kérdésében külön határozattal dönt. A határozat2 indokolása kitér arra, hogy a hatóság az ismételten lefolytatott vizsgálat eredményeként megállapította, hogy a „büntetőeljárás megindítása” tényének feljegyzése az Inytv. 64. § (2) bekezdése alapján lett elrendelve, mégpedig tekintet nélkül arra, hogy az ingatlan ki az aktuális tulajdonosa.

- [9] Az indítványozó a határozat2-vel szemben is keresettel élt, kérve annak megsemmisítését és a hatóság új eljárásra utasítását. Kérelme jogcímeeként azt jelölte meg, hogy a hatóság a tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a „büntetőeljárás megindítása” tényének feljegyzését nem törölte, ezzel pedig megsértette az Inytv. több rendelkezését és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) több szabályát is.
- [10] A Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletével az indítványozó keresetét elutasította. Indokolása szerint az általános közigazgatási perrendtartásról szóló 2026. évi CL. törvény (a továbbiakban: Kp.) alapján azt kellett a bíróságnak vizsgálnia, hogy a határozat2 az új eljárásra kötelező ítéletben foglaltakkal nem ellentétes-e. Ezzel összefüggésben az ítélet megállapítja, hogy a határozat2 indokolásában a hatóság részletesen kifejtette, hogy a büntetőeljárás megindításának ténye törlését miért mellőzte. A hatóság helyesen utalt a határozat2-ben arra, hogy erre a feljegyzésre az Inytv. 64. § (2) bekezdése vonatkozik, mely szerint a bejegyzéssel vagy az annak alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult büntetőeljárásról a bíróság ezen tény feljegyzése céljából értesíti az ingatlan-nyilvántartási hatóságot. Ez a feljegyzés tehát azt tanúsítja, hogy az adott ingatlan valamely ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vagy az annak alapját képező okirattal kapcsolatosan elkövetett bűncselekmény miatt büntetőeljárás van folyamatban, ami a bíróság álláspontja szerint is azt eredményezi, hogy a szóban forgó tény szempontjából közömbös, hogy ki az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, ugyanis jelen esetben a mindenkorai tulajdonossal szemben feljegyezhető tényről van szó. Az ítélet kitér arra is, hogy a büntetőeljárás nem az indítványozóval, hanem az ingatlan korábbi tulajdonosával szemben van folyamatban. A bíróság ítéletében rámutatott arra is, hogy a Ptk. indítványozó által megsérteni állított szakaszai polgári jogi természetűek, azok a közigazgatási eljárásban az ingatlan-nyilvántartás vezetésére vonatkozó közigazgatási szabályokon keresztül érvényesülnek. A bíróság álláspontja szerint ez utóbbi szabályok megsértését nem lehetett az ügyben megállapítani, továbbá a Ptk. indítványozó által felhívott rendelkezéseinek a sérelme sem volt megállapítható. Végezetül megjegyezte a bíróság, hogy a feljegyzés alapját képező okirat tartalmi hiányosságai a feljegyzést elrendelő határozat ellen benyújtott jogorvoslat keretében lettek volna vitathatók.

- [11] Az indítványozó felülvizsgálati kérelmét elbíráló Kúria az ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvitában hozott törvényszéki jogerős ítéletet a hatályában fenntartotta. Ítélete indokolásában megállapította, hogy a megismételt eljárást elrendelő ítélettel a határozat² nem ellentétes, mivel az elsőfokú bíróság az új eljárásra előírt és ekként kötelező rendelkezéseinek eleget tett és megvizsgálta, majd megindokolta azt az alapkérdést, hogy a vitatott feljegyzés az ingatlanhoz vagy a korábbi tulajdonoshoz kapcsolódó tényre vonatkozik-e. Miután a hatóság eljárása eredményeként azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlanhoz kapcsolódó tényről van szó, ezért nem kellett a feljegyzés törlése iránt intézkednie, ezt a döntést pedig a Törvényszék ítéletében jóváhagyólag helybenhagyta.
- [12] A Kúria ezt követően kitért még arra is, hogy – miután a szóban forgó tény feljegyzése nem függ a tulajdonos személyétől, ezért – ha az indítványozó tulajdonjoga már az eredeti, első kérelme alapján be lett volna jegyezve, a „büntetőeljárás megindítása” tényét akkor is fel kellett volna jegyeznie a hatóságnak, azt a rangsor elve nem akadályozta volna meg. A Kúria rámutatott továbbá arra is, hogy az indítványozó tulajdonjogát a határozat² az eredeti ranghelyen 2022. december 13-i hatállyal jegyezte be, míg a büntetőeljárás megindításának tényét az azt követő 2023. január 9-i ranghelyen, így az indítványozó tulajdonjoga nem függő hatállyal lett bejegyezve. A kúriai ítélet ezt követően részletesen megvilágította ennek a rendelkezésnek és döntésnek az indokát és megalapozottságát elvi élel. Ennek lényege szerint a vonatkozó „feljegyzés (perfeljegyzés) anyagi jogi hatása abban áll, hogy annak ingatlan-nyilvántartási feljegyzése folytán a perindítás ténye dologi hatályúvá válik, azaz minden későbbi jogszerzőnek tudnia kell, hogy olyan eljárás van folyamatban, amelynek eredményeként meghozott határozat érintheti a bejegyzett jogát, következésképp nem hivatkozhat szerzése jóhiszeműségére (deklaratív hatály). Emellett az ítélet jogereje kihat minden későbbi jogszerzőre, függetlenül attól, hogy a perben részt vett-e vagy sem (processzuális hatály). A perfeljegyzés megtörténte után jogokat csak a per (büntetőeljárás) eredményétől függő hatállyal lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, s az ilyen bizonytalan bejegyzésre a későbbi vevő megnyugtatóan jogot nem alapíthat”. Rámutat továbbá a Kúria arra a több évtizedes bírói gyakorlatra is az ügy kapcsán, hogy a hatóság az ingatlan-nyilvántartásba történő be-, vagy feljegyzés alapjául szolgáló bírósági, hatósági határozatokat kizárólag a be-, vagy feljegyezhetőség szempontjából vizsgálhatja, ekként amennyiben azok a kötelező alaki és tartalmi feltételeket teljesítik, az ilyen megkeresések megtagadására a hatóságnak nincs jogszabályi lehetősége. A kúriai ítélet indokolása kitért arra is, hogy az Inyvtv. 64. §-a szerinti feljegyzést nem akármilyen oknál fogva lehet elrendelni, csak akkor, ha konkrétan az adott ingatlanra vonatkozó valamely ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt van folyamatban büntetőeljárás.

- [13] A Kúria ítéleti indokolásának összegzéseként ismételten kifejtette és megerősítette nemcsak az eljárása előzményeként meghozott hatósági és bírósági döntések jogalapját, de a megelőző hatósági és bírósági eljárások során, valamint az általa is alkalmazott jogi szabályozás célját és lényegét is: „[a] Kúria szerint éppen a perfeljegyzés deklaratív hatályából következően sem lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulthoz kötni a feljegyzést. A feljegyzés célja ugyanis az, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen tanúsítsa a büntetőeljárás megindításának tényét, nevezetesen, hogy az ingatlan-nyilvántartásból bárki megtudhassa, hogy az ingatlant érintően olyan eljárás van folyamatban, amelynek eredményeként meghozott határozat érintheti a bejegyzett jogát, következésképp nem hivatkozhat szerzése jóhízműségére. Ha ugyanis valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Ezt a jogalkotói célt teljesen kiüresítené, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultjához kötődne a feljegyzés. Egy többszörös tulajdonátruházás esetén ugyanis a későbbi jogszerzők az ingatlan-nyilvántartásból nem tudhatnák, hogy az általuk megvásárolt vagy megvásárolni kívánt ingatlant érintően olyan eljárás van folyamatban, amely az ő jogukra is kihathat, mindez az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése szerinti közhitelesség elvének a sérelmével járna”.
- [14] A Kúria végezetül hangsúlyozta még azt is, hogy éppen a közhitelesség elvére figyelemmel a perfeljegyzés törlése is szigorú szabályokhoz kötött, az indítványozó pedig az eljárás során nem hivatkozott olyan jogszabályi rendelkezésre, amely alapján a hatóság törölhette volna ezt – az indítványozó által sérelmezett – feljegyzést.
- [15] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályi rendelkezéseket, ezért azt a hatályában fenntartotta.
- [16] 1.2. Az indítványozó ezt követően nyújtotta be alkotmányjogi panaszát az Alkotmánybírósághoz. Az indítványozó az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének, valamint a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseinek sérelmére alapozott alkotmányjogi panaszában jogsérelme lényegeként előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartási szerv kezdettől fogva jogszerűtlen eljárása eredményeként nem tudta a kérdéses ingatlan tulajdonjogát tehertől mentesen megszerezni, mivel tulajdonjogának késedelmes, bár visszamenőleges hatállyal történő bejegyzése miatt az általa megvásárolt ingatlan tulajdoni lapjára utóbb rávezetett „nem eredeti teher” feljegyzésével szemben – álláspontja szerint – jogorvoslással nem élhetett, bírósághoz nem fordulhatott. Jogsérelme orvoslásától az eljáró bíróságok megszorító jogértelmezése fosztotta meg, hiszen eljárásuk során keresetének, jogainak és kötelezettségeinek a tartalmi elbírálását megtagadták, ügye alapjogi relevanciáját nem ismerték fel egyik – általa megsértettként megjelölt – alaptörvényben biztosított joga tekintetében sem.
- [17] Jogsérelmeinek részletes kifejtése kapcsán az indítványozó előadja, hogy tulajdonjogának visszamenőleges hatályú bejegyzése miatt az ingatlanát érintő

perfeljegyzés elrendelésével szemben jogorvoslatra – álláspontja szerint – a büntetőeljárásban nem lehetett jogosult, ezért számára az egyedüli hatékony jogorvoslati lehetőség a közigazgatási bírósági út igénybevétele volt, amit az eljáró bíróságok jogértelmezése „kiüresített és formálissá tett”. Sérelmeként hivatkozik arra is, hogy a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletének indokolása négy bekezdés terjedelmű, és a bíróság csak „sommásan” hivatkozik arra, hogy a „büntetőeljárás megindítása ténye” feljegyzés alapját képező okirat tartalmi hiányosságai a feljegyzés elleni jogorvoslat keretében lettek volna vitathatók. Kifogásolja az indítványozó továbbá azt is, hogy ügyében a bíróságok nem a jogvita érdemét vizsgálták és bírálták el, hanem – a Kúria megállapítása szerint – az indítványozó által kezdeményezett közigazgatási pernek kizárólag az lehetett a tárgya, hogy a közigazgatási szerv az elsőfokú bíróság iránymutatása szerint hozta-e meg határozatát, azaz – nézete szerint – sem a Törvényszék, sem a Kúria nem hozott érdemben döntést az általa perbe vitt jogokról. Ezzel a jogértelmezéssel pedig a bíróságok lényegében saját eljárásukat már eleve alkalmatlannak tekintették jogséremlere orvoslására, hiszen sem tulajdonhoz való joga korlátozását, sem a Ptk.-ban foglalt jogai érvényesülését nem vizsgálták. Álláspontja szerint az ugyan igaz, hogy a büntetőbíróság nem lehetett tekintettel a perfeljegyzés kezdeményezésekor az indítványozó későbbi, – de visszamenőleges hatályú – tulajdonjogának a bejegyzésére, de a közigazgatási bíróságnak erről tudomása volt, és mégsem orvosolta a helyzetet saját hatáskörét korlátozó jogértelmezése miatt.

- [18] Jogorvoslathoz való joga teljes kiüresítéseként hivatkozik az indítványozó arra, hogy – jóllehet az általa választott közigazgatási bírósági úton a bíróságok megvizsgálhatták volna jogséremlének mind ténybeli, mind pedig jogi alapját – az eljárás során jogértelmezésük folytán jogséremlere érdemi vizsgálatát megtagadták, nem ismerték fel ügye alapjogi relevanciáját és azt sem, hogy a büntetőbíróság általa vitatott végzésének meghozatala napján nem szerepelt tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásban, ezért abban az eljárásban – véleménye szerint – ő semmilyen eljárási jogosultsággal nem rendelkezett.
- [19] Az indítványozó álláspontja szerint a jogai gyakorlását ellehetetlenítő helyzet egyértelműen a hatóság jogszerűtlen határozat-hozatala és a bíróságok alaptörvényellenes jogértelmezése okozta és ebben a körben megállapítja, hogy „nem a törvény hiányossága – és így nem a jogalkotó mulasztása – okozza azt”. Sérelmezi az indítványozó a kúriai ítélet azon megállapítását is, hogy a hatóság deklaratív funkciójából eredően a hozzá érkező hivatalos megkereséseket pusztán formai szempontból vizsgálja, azok indokoltságát nem kérdőjelezheti meg. Nézete szerint ez a körülmény is a jogorvoslathoz való joga érvényesülésének ellehetetlenüléséhez vezetett.
- [20] Az indítványozó tulajdonhoz való joga sérelmeként előadja, hogy miközben ő a szóban forgó ingatlant tehermentes állapotban vette meg, ehhez képest tulajdonjoga

csak jóval később került bejegyzésre visszamenőleges hatállyal és „időközben az ingatlanra olyan teher került, ami tulajdonhoz való joga súlyos korlátozása, eredete pedig rajta kívül álló előre nem látható ok”. A nem tehermentes szerzés tényéről csak utóbb szerzett tudomást, azzal – azaz a feljegyzéssel – szemben jogorvoslással sem tudott élni, és mindez nem szabad akaratából történt. A perfeljegyzés ténye és a zár alá vétel ugyanakkor véleménye szerint a tulajdonjog korlátozásának minősül, és a perfeljegyzés ténye alkotmányjogi panasza benyújtásáig a tulajdoni lapon fenn is állt és az általa támadott „bíróági döntések jogértelmezése szerint a teher léte általa nem is vitatható”.

- [21] A panaszos határozott jogi álláspontja szerint „[a] terhek bejegyzésére nem is kerülhetett volna sor, amennyiben a Kormányhivatal jogszerűen jár el a kezdetektől, így a függő jogi helyzet a Kormányhivatal jogsértő eljárására vezethető vissza, amit a közigazgatási bírósági eljárásban eljáró bíróságok nemhogy nem orvosoltak, de még csak érdemben nem is vizsgáltak”. Álláspontjának alátámasztásaként utal arra, hogy a büntetőbíróság végzése „kifejezetten a terhelt (az eredeti tulajdonos) nevében lévő ingatlan” kapcsán rendelkezik a perfeljegyzésről, holott őt, a panaszost már a feljegyzés teljesítése iránti megkereséskor tulajdonosnak kellett tekinteni.
- [22] Az indítványozó annak megindokolásaként, hogy a Kúria felülvizsgálati ítélete miatt „konzerválta” jogsérelmét, a következők szerint ismerteti a büntetőbíróságnak a hatóság felé a perfeljegyzés teljesítésére irányuló megkeresését megalapozó jogszabályi rendelkezéseket. E szerint a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) 72. § (1) bekezdése előírja, hogy el kell kobozni azt a dolgot, amelyet bűncselekmény elkövetéséhez eszközül használtak, ami – az indítványozó magyarázata szerint is – „kötelezően végrehajtandó jogkövetkezmény, mérlegelésre a norma nem ad lehetőséget”. A Btk. 72. § (3) bekezdése – folytatja a panaszos a normaismertetést – az ügy megítélése szempontjából releváns rendelkezést tartalmaz arra az esetre nézve, hogy mi a követendő eljárás akkor, ha az érintett dolog (jelen esetben a lakás) már nem a bűncselekményt elkövető személy tulajdona. Ezen esetben – a jogszabályi rendelkezés értelmében – az elkobzást akkor kell elrendelni, ha a dolog jelenlegi tulajdonosa (jelen esetben a terhelttől szerző panaszos) a vonatkozó adásvételi szerződés megkötése előtt tudott az ingatlan megszerzésével összefüggő bűncselekmény elkövetéséről.
- [23] Az indítványozó további sérelmei ismertetéseként utal a Büntetőeljárásról szóló 2017. évi XC. törvény (a továbbiakban: Be.) 57. § (1) bekezdésben foglalt arra a rendelkezésre is, amelynek a) pontja szerint az a természetes személy, aki „elkobozható dolog tulajdonosa”, vagyoni érdekeltnek minősül. A Be. ezt az eljárási pozíciót a törvény erejénél fogva biztosítja, ezért – a panaszos véleménye szerint – a vagyoni érdekeltnek „nem kell valamilyen eljárással bejelentkeznie a büntetőeljárásba, ő a törvény erejénél fogva jogosult az 57. § (2) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények megtételére, illetve általánosságban az eljárásban való részvételre”. Az

indítványozó ezt követően megállapítja, hogy „[a] rendelkezésekre álló iratok, határozatok – illetve a sajtóban megjelent információk – alapján különösen nagy kárt okozó csalás bűntette tárgyában indult büntetőügyben az ingatlanom okán elkobozható dolog tulajdonosa vagyok”. A fentiekkel összefüggésben az indítványozó jogséremléte lényegét abban jelöli meg, hogy „hiába minősülök törvény alapján vagyoni érdekeltnek a fent megjelölt büntetőügyben, sem a [...] Járásbíróság, sem a [...] Vármegyei Rendőr-Főkapitányság nem keresett engem ez ügyben és az eljárási jogaimat, például a Be. 57. § (2) bekezdés *f*) pontjában rögzített, az eljárás ügyiratainak megismeréséhez való jogomat nem tudtam és jelenleg sem tudom gyakorolni”.

- [24] Az indítványozó ezt követően még több nyilatkozatot is tesz az Alkotmánybírósághoz intézett beadványában, így kijelenti, hogy jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző személynek tekinti magát, arról, hogy az eladó (terhelt) bűncselekményt követett volna el, nem bírt tudomással, az esetlegesen elkövetett bűncselekmény elkövetéséhez semmilyen köze nincs, továbbá a büntetőügyben „az ingatlanom miatt hallgattak ki tanúként”.
- [25] Az indítványozó határozott jogi álláspontja szerint a hatóság a határozataival a perfeljegyzés jogintézménye funkciójával ellentétes döntéseket hozott, az eljáró bíróságok pedig ezt a „jogsértő és értelmetlen” állapotot konzerválták, ennek következtében hátrányosabb helyzetbe került a szerzőkori helyzethez képest. Ennek okaként az indítványozó azt jelöli meg, hogy a panaszával támadott bírói ítéletek a tulajdonhoz való joga sérelmét egyáltalán nem vették figyelembe, „e körben a szükségességi-arányossági (vagy akár a közérdekűségi) tesztet nem folytatták le, érdekmérlegelést nem végeztek. Az állam ezáltal nem tett eleget a tulajdonhoz való jogból eredő védelmi kötelezettségének sem”.
- [26] 2. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. §-a alapján mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság törvényi feltételeinek eleget tesz-e.
- [27] 2.1. Az indítványozó az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti hatvan napos határidőn belül nyújtotta be alkotmányjogi panaszát. A további rendes jogorvoslattal már nem támadható kúriai ítélet az eljárást befejező, érdemi döntésnek minősül, így alkotmányjogi panasszal támadható. Az indítványozó érintettsége – mint a támadott ítélettel lezárt bírósági eljárás felperesének – fennáll.
- [28] 2.2. Az Alkotmánybíróság eljárása során megállapította azt is, hogy az alkotmányjogi panaszban megfogalmazott kérelem az Abtv. 52. § (1b) bekezdésében felsorolt követelményeknek az alábbiak szerint eleget tesz. A panaszbeadvány tartalmazza *a*) azt a törvényi rendelkezést, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására, továbbá azt is, amely a panaszos indítványozói jogosultságát megalapozza [Abtv. 27. §]; *b*) az eljárás kezdeményezésének indokait (a bíróságok

eljárása és döntései alapvető jogai sérelmét okozták); c) az Alkotmánybíróság által vizsgálendő bírósági döntéseket; d) az Alaptörvény indítványozó által megsérteni vélt rendelkezéseit; e) indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntések a panaszos állítása szerint miért ellentétesek az Alaptörvény általa megjelölt rendelkezéseivel; f) kifejezett kérelmet arra nézve, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg az általa támadott bírói döntések alaptörvény-ellenességét és semmisítse meg azokat.

- [29] 3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság tartalmi kritériumaként határozza meg, hogy az egyéb törvényi feltételeknek megfelelő alkotmányjogi panasz alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel, vagy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességre utaljon. Ezen, vagylagos törvényi feltételek meglétéről azok vizsgálatát követően az Alkotmánybíróság mérlegelési jogkörében dönt.
- [30] 3.1. Az Alkotmánybíróság az első törvényi feltétellel kapcsolatosan – alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés felvetése a panaszbeadványban – emlékeztet arra, hogy a testületnek részletesen kimunkált és következetesen alkalmazott gyakorlata van az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése, továbbá a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdései tartalmát illetően is. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint jelen ügy, illetve az alkotmányjogi panaszban előadott indítványozói érvelés nem vet fel olyan új, alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, amely a panasz befogadását és érdemi elbírálását indokolttá tenné.
- [31] 3.2 Az Alkotmánybíróság a másik – a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség fennállásának alátámasztására vonatkozó – törvényi elvárás teljesülésével kapcsolatosan mindenekelőtt felhívja a figyelmet az arra vonatkozó következetes gyakorlatára, mely szerint az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Abtv. 27. §-a alapján az ítéleteknek kizárólag az alkotmányossági szempontú felülvizsgálata során van jogköre és lehetősége a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére, azonban nincs hatásköre a rendes bíróságok jogalkalmazásának felülbírálatára. {3212/2015. (XI. 10.) AB határozat, Indokolás [11]} Ezzel összefüggésben a testület hangsúlyozza és megerősíti azt a megállapítását is, hogy „a bírói döntések elleni alkotmányjogi panasz nem tekinthető a bírói szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírói határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének” {3107/2016. (V. 24.) AB végzés, Indokolás [35]}. Az Alkotmánybíróság a bírói döntéssel szemben benyújtott alkotmányjogi panasz intézményén keresztül is az Alaptörvényt és az abban elismert jogokat oltalmazhatja. {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [13]}. Ennek megfelelően tehát az Alkotmánybíróság a bírói döntések felülvizsgálata során is az Alaptörvényben kinyilvánított és elismert követelményrendszer érvényesülését garantálja.

- [32] Az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt, a tisztességes bírósági eljáráshoz való alapjoga sérelmét abban látja, hogy jogsérelme orvoslásától az eljáró bíróságok hatásköreit, kompetenciáit szabályozó jogszabályi rendelkezések „megszorító jogértelmezése” fosztotta meg, mivel eljárásaik során keresetének, jogainak és kötelezettségeinek az érdemi, tartalmi elbírálását lényegében erre tekintettel tagadták meg. Ezzel a jogértelmezéssel az indítványozó álláspontja szerint a bíróságok lényegében saját eljárásukat már eleve alkalmatlannak minősítették jogsérelme orvoslására, hiszen sem tulajdonhoz való joga korlátozását, sem a Ptk.-ban foglalt jogai érvényesülését nem vizsgálták.
- [33] Az indítványozó fentiek szerint előadott érveivel kapcsolatosan az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy következetes gyakorlata szerint nem vizsgálja a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és érvek helyességét és megalapozottságát, és azt sem, hogy a bíróságok jogértelmezése és jogalkalmazása helyesen illeszkedik-e a szakjogági dogmatika általánosan elfogadott szabályaihoz. {3198/2019. (VII. 16.) AB végzés, Indokolás [11]; 3065/2016. (IV. 11.) AB határozat, Indokolás [36]}. Az Alkotmánybíróság egy másik döntésében kifejtette azt is, hogy „az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése egy processzuális alapjogot tartalmaz, amely elsősorban a bírósági eljárással szemben támasztott eljárási garanciák rendszerét jelenti” {3381/2018. (VI. 8.) AB határozat, Indokolás [42]}. A testület ugyanakkor nem zárta ki annak lehetőségét, hogy a *contra legem* jogalkalmazás kivételes esetben, továbbá a bírói jogértelmezés kirívó – alapjogi relevanciát elérő – hibája a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmének a megállapíthatóságához vezessen. Mindazonáltal még az esetlegesen *contra legem* jogértelmezés és jogalkalmazás sem alapozza meg önmagában az alkotmány-ellenességet, tehát a pusztán a jogértelmezés hibájára alapított alkotmányjogi panaszt a tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggésben az Alkotmánybíróság nem vizsgálja {20/2017 (VII. 18.) AB határozat, Indokolás [21]-[29]; 3295/2018 (XI. 18.) AB végzés, Indokolás [37]-[40]}.
- [34] Az Alkotmánybíróság az indítványozó konkrét alapjogi sérelmeként előadott kifogásait – a bíróságok saját hatáskörük helytelen értelmezésére vonatkozó érveit – egybevetve a fenti megállapításokkal és támadott ítéletekben foglaltakkal, a következőket állapította meg. Vélt jogsérelme orvoslásaként az indítványozó közigazgatási hatósági eljárást, majd közigazgatási pert indított, mert feltehetően ezek keretei között látta orvosolhatónak a megítélése szerint őt ért jogsérelmeket. Ezzel összefüggésben a jogerős döntést hozó Törvényszék ítéletében egyértelművé tette, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján „a bíróság közigazgatási perben a határozat2 jogszerűsége kérdésében jár el, a per polgári jogi igényeket nem érint”. Rögzítette a bíróság azt is, hogy a közigazgatási perekre irányadó törvényi rendelkezések alapján a bíróság azt vizsgálhatta, hogy a közigazgatási határozat az új eljárásra kötelező ítéletben foglaltakkal nem ellentétes-e. A bíróság ítéletében kitért arra is, hogy az indítványozónak a Ptk. megsérteni állított rendelkezései polgári jogi

természetűek. Megjegyezte a bíróság azt is, hogy a feljegyzés alapját képező okirat tartalmi hiányosságai a feljegyzést elrendelő határozat ellen benyújtott jogorvoslat keretében lettek volna vitathatók. {Fővárosi Törvényszék ítélete, Indokolás [8] és [19]}. Ugyanígy, a Kúria ítélete is kitér erre a kérdésre, és rögzíti, hogy „a közigazgatási jogvita tárgyát a megismételt eljárásban hozott határozat² jogszerűségének vizsgálata képezhette.” {A Kúria ítéletének indokolása [39]} A fentiek alapján megállapítható, hogy az ügyben eljáró bíróságok a közigazgatási perekre irányadó törvényi rendelkezések szabta keretek között eljárva hatáskörük tartalmát és korlátait egyértelműen és érthetően ismertették a peres felekkel ítéleteikben, megjelölve azok jogszabályi alapját is.

- [35] Az Alkotmánybíróság az indítványozónak a tulajdonhoz való joga sérelmére vonatkozó érvei – tulajdonjoga csak az adásvételi szerződés megkötését követően csak jóval később került bejegyzésre, ennek eredményeként időközben az ingatlanra olyan teher került, ami a tulajdonhoz való joga súlyos korlátozása, eredete pedig rajta kívülálló előre nem látható ok volt – kapcsán megállapította, hogy az ügyében eljáró bíróságok ezeket a felvetéseket is megfelelő mélységű indokolással alátámasztva válaszolták meg döntéseikben. Ennek megítélése során a testület szem előtt tartotta azt a szempontot, hogy az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata a bírói döntésekkel szemben „azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossgal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozottan számot adjon”. {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [34]}. Ugyanakkor az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint következetesen tartózkodik attól, – erre vonatkozó hatásköre hiányában – hogy az eljáró bíróságok által megállapított tényeket, és az ahhoz kapcsolódóan törvényességi, illetve szakjogági jogalkalmazás körébe tartozó szakkérdésekben meghozott bírósági döntéseket felülvizsgálja, felülmérlegelje.
- [36] Az indítványozó által sérelmezett kérdések tekintetében ugyanakkor a testület megállapította, hogy a bíróságok ítéleteikben rögzítették a megfelelő jogszabályi alátámasztással, hogy a perfeljegyzés deklaratív hatályából következően az nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos személyéhez kötődik, hanem magához az ingatlanhoz. Rámutatott a Kúria döntésének indokolása arra is, hogy ennek alapján – miután az indítványozó által vitatott bejegyzés nem a tulajdonos személyétől függ, és nem is ahhoz kötődik – ha az indítványozó tulajdonjoga az eredeti, az első – hatósághoz intézett – kérelme alapján rögtön be lett volna jegyezve, a büntetőeljárás megindulásának tényét akkor is fel kellett volna jegyezni, ezt a rangsor elve nem akadályozta volna meg. Ennek alapján a bíróságok a megfelelő részletezettséggel indokolták meg e tekintetben is azt, hogy – a panaszos megítélésével szemben – nem volt jelentősége annak, hogy tulajdonjogát csak később jegyezték be visszamenőleges hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba. A Kúria ítélete ezzel összefüggésben még azt is tartalmazza, hogy ennek a bejegyzésnek a többszörös

tulajdonátruházás nem kizárható esetére tekintettel a későbbi szerzők védelme érdekében kellett megtörténnie a vonatkozó jogszabályi rendelkezés alapján, éppen az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének biztosítása miatt.

- [37] Az Alkotmánybíróság ebben a körben ugyanakkor utal az indítványozó alkotmányjogi panaszában is felhívott, a Btk.-nak az ügyében irányadó rendelkezéseit ismertető részére is. A testület megítélése szerint ezek alapján maga az indítványozó érveli meg az általa sérelmezett feljegyzés indokolt és jogszabály által megalapozott voltát azzal, hogy a Btk. általa is idézett rendelkezése értelmében az elkobzást akkor is el kell rendelni, ha a dolog jelenlegi, aktuális tulajdonosa (jelen esetben a büntetőeljárás terheltjétől szerző panaszos) a vonatkozó adásvételi szerződés megkötése előtt tudott a bűncselekmény elkövetéséről. Ennek a ténynek a büntetőeljárás során történt jogerős megállapításáig vagy éppen cáfolatáig kell az ingatlan-nyilvántartásnak tartalmaznia az indítványozó által kifogásolt tényről szóló feljegyzést a közhitelesség biztosítása érdekében, hiszen az ingatlan a büntetőeljárás kimenetelétől függően a vagyonelkobzás alá eshet, azaz a panaszos megfogalmazása szerint: „[a] különösen nagy kárt okozó csalás büntette tárgyában indult büntetőügyben az ingatlanom okán elkobozható dolog tulajdonosa vagyok”.
- [38] Ami a panaszos további, a Be.-ben foglalt jogai általa állított megsértését illeti – azaz őt, mint vagyoni érdekeltet nem keresték meg hivatalból a büntetőeljárást lefolytató szervek, és így eljárási jogait sem gyakorolhatta – az Alkotmánybíróság megállapította, hogy ezzel a kérdéssel az alkotmányjogi panasszal támadott ítéleteket hozó bíróságok a közigazgatási perekben nem foglalkoztak, azt nem érintették és nem is érinthették, ekként nyilvánvaló módon döntést sem hozhattak a panaszban előadottakra nézve. Mindezek alapján a büntetőeljárás lefolytatásával kapcsolatos indítványozói kifogásokat az Alkotmánybíróság az előtte folyamatban lévő jelen eljárás során nem vizsgálhatta.
- [39] Az Alkotmánybíróság az indítványozónak az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésének sérelmére vonatkozó érvelésével összefüggésben tényként állapítja meg, hogy az általa állított jogsérelme orvoslása céljából az általa választott típusú eljárásokban, – azaz a közigazgatási hatósági eljárásban és közigazgatási perben, továbbá kúriai felülvizsgálati eljárásban – háromszor hozott döntést a közigazgatási szerv, a bírósági szakaszban a Fővárosi Törvényszék három alkalommal –, a Kúria két alkalommal járt el és hozott döntést a panaszos kérelmeinek, illetve jogorvoslatot kezdeményező beadványainak elbírálása érdekében. A testület megítélése szerint az indítványozó jogorvoslatra irányuló beadványait is minden egyes esetben az ügyben eljáró hatóság és a bíróságok érdemben megvizsgálták, érdemi választ adtak a felvetéseire és döntéseiket megfelelő módon meg is indokolták. Az Alkotmánybíróság utal ezzel kapcsolatosan arra, hogy az már az indítványozó kockázata jelen esetben is, hogy a rendelkezésre álló jogérvényesítési lehetőségek közül – ismerve azok törvényes kereteit és korlátait – mikor és melyiket veszi igénybe.

- [40] Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszban előadott érvek, kifogások és állított sérelmek alapján megállapította, hogy azok túlnyomórészt olyan, szakjogi szabályozás körébe tartozó, a bíróságok jogértelmezési és jogalkalmazási tevékenysége eredményeként hozott döntéseket kritizáló törvényességi szempontú kifogások, amelyek vizsgálatára és felülbírálatára az Alkotmánybíróság a fentiek szerint nem rendelkezik hatáskörrel.
- [41] Az Alkotmánybíróság a jelen ügyben eljáró bíróságok döntései és az alkotmányjogi panaszban az indítványozó által állított alapjogi sérelmek alátámasztásaként előadott érvek vizsgálata eredményeként arra az álláspontra jutott, hogy az indítvány valójában és tartalmát tekintve arra irányul, hogy az Alkotmánybíróság a rendes bíróságok tényállás-megállapítását, bizonyíték-értékelését, jogértelmezését és jogalkalmazását vizsgálja felül és változtassa meg. A testület azonban a fentiekben már kifejtettek szerint ettől következetesen tartózkodik, hiszen a szóban forgó felülvizsgálatra vonatkozó kompetenciák az ügyben eljáró mindenkori fellebbviteli fórumok jogalkalmazói hatáskörébe tartozó kérdések, amelyeket az Alkotmánybíróság erre vonatkozó jogköre hiányában nem vonhat magához. Az Alkotmánybíróság feladata nem a tény- és jogkérdések felülvizsgálata hanem az, hogy az alaptörvénybe foglalt garanciákból fakadó minimumot számon kérje a bíróságoktól.
- [42] Mindezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a támadott ítéletek kapcsán nem volt azonosítható, illetve az alkotmányjogi panaszban előadottak alapján igazolható olyan – az alkotmányosság szintjét elérő – jogértelmezési, jogalkalmazási hiba vagy hiányosság, amely az Alkotmánybíróság beavatkozását, így a támadott bírói döntések alaptörvény-ellenessége megállapításának és megsemmisítésének a szükségességét megalapozottan felvetette volna.
- [43] Az Alkotmánybíróság végezetül utal még az arra vonatkozó gyakorlatára is, miszerint „önmagában az, hogy az indítványozó nem ért egyet a bíróságok döntésével és annak indokolásával, nem elégséges érv a támadott döntés alaptörvény-ellenességének alátámasztására” {3364/2017. (XII. 22.) AB végzés, Indokolás [21]; 3351/2024. (XI. 23.) AB végzés, Indokolás [32]}.
- [44] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapította, hogy az indítvány nem teljesíti az Abtv. 29. §-a szerinti alternatív törvényi feltételek egyikét sem, ezért az alkotmányjogi panasz befogadására és érdemi vizsgálatára nincs lehetősége.
- [45] 5. Tekintettel arra, hogy az indítvány nem vetett fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, illetve nem mutatott rá a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-elleneségre sem, az Alkotmánybíróság az indítványt – az Abtv. 56. § (3) bekezdésére figyelemmel – az Ügyrend 30. § (2) bekezdése a) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2026. május 12.

Dr. Lomnici Zoltán s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

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

Dr. Kozma Ákos s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Patyi András s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szabó Marcel s. k.,
alkotmánybíró