

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

IV/3288/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Veszprémi Törvényszék 1.Pf.20.369/2025/5/I. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozó személyesen eljárva alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz.
- [2] Az indítványozó az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt terjesztett elő a Veszprémi Járásbíróság Balatonfüredi Törvénykezési Hely 15.P.20.687/2023/43/1. számú ítélete és a Veszprémi Törvényszék 1.Pf.20.369/2025/5/I. számú ítélete ellen, azok alaptörvény-ellenessége megállapítását és megsemmisítését kérve. Az indítványozó álláspontja szerint az ítéletek ellentétesek az Alaptörvény XXV. cikkével, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseivel és 28. cikkével.
- [3] 1.1. A megállapított perbeli tényállás szerint a perbeli ingatlan 6/48 arányban a felperes, míg 12/48 arányban a II. r. alperes tulajdonát képezte. A felperes és II. r. alperesek féltestvérek. A II. r. alperes 2022 októberében kelt adásvételi szerződéssel ingatlanrészét az I. r. alperes részére értékesítette, ezzel egyidőben az indítványozó III. r. alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak, aminek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is sor került. Az I. r. alperes az ingatlan vételárát a IV. r. alperes pénzintézettől felvett hitelből fizette meg, ezért a IV. r. alperes javára önálló zálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.
- [4] A felperes 2023 májusában előterjesztett keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan 12/48 tulajdoni hányadára vonatkozóan az I. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, ezáltal a szerződés a felperes mint vevő és a II. r. alperes mint eladó között jött létre. Kérte a felperes az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog, az indítványozó javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, illetve a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési,

valamint terhelési tilalom törlését. Kérte továbbá kötelezni I. r. alperest és az indítványozót az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan birtokbaadására, valamint a perköltség megfizetésére. A felperes hivatkozott arra, hogy az I. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés tényéről 2023. áprilisában értesült, kijelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván, a szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadta, a vételárat ügyvédi letétbe helyezte.

- [5] Az I. r. alperes és az indítványozó kérelmükben a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően a felperest megfelelően és kellő határidőben értesítették a II. r. alperes értékesítési szándékáról, a felperes számára az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot is megküldték, aki erre az adásvételi szerződés létrejöttéig nem nyilatkozott. Álláspontjuk szerint a felperesnek nincs arra jogi lehetősége, hogy az adásvételi szerződés bármely tartalmi elemét módosítsa, ezért azt kizárólag az I. és a II. r. alperes, valamint az indítványozó között létrejött tartalommal fogadhatja el, erre tekintettel az indítványozó holtig tartó haszonélvezeti jogának a törlése iránti kereseti kérelmet nem jogosult előterjeszteni.
- [6] Az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak találta, a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogra, illetve a Ptk. 6:222. § (1), (3), (4) bekezdésére, a vételi ajánlat közlésének szabályaira utalással. Hivatkozott továbbá a Ptk. 6:223. § (1), (2) bekezdéseire, az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés jogkövetkezményeire. Rögzítette, hogy a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti, azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja a teljesítőképességét. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére és az ahhoz kapcsolódó bírói gyakorlatra alapítottn a 30 napos határidőt anyagi jogi igényérvényesítési határidőnek tekintette, ezért annak elmulasztását az ügy érdemében vizsgálta és az indítványozó, valamint a IV. r. alperes által előadott kifogásra figyelemmel vizsgálta, hogy a felperes megtartotta-e a 30 napos anyagi jogi igényérvényesítési határidőt. Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdése alkalmazásával arra a következtetésre jutott, hogy a felperes kizárólag 2023. április 12. napján a II. r. alperestől szerzett hitelt érdemlő tudomást arról, hogy a II. r. alperes a perrel érintett szerződés útján tulajdoni illetőségét az I. r. alperesnek értékesítette. Ezt erősítette meg a földhivatal által megküldött, perrel érintett adásvételi szerződés, amelyen a földhivatal 2023. április 12-i érkeztető bélyegzője szerepelt. Ehhez képest az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes 2023. május 12. napján a keresetét határidőben terjesztette elő.
- [7] Az elsőfokú bíróság az I. r. alperes és az indítványozó igényérvényesítési kifogását alaptalannak tartotta, erre tekintettel azt állapította meg, hogy a II. r. alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségének megszegésével kötötte meg az I. r. alperessel a perbeli adásvételi szerződést, ezért az a felperessel szemben hatálytalan, így a szerződés a felperes mint vevő és a II. r. alperes mint eladó között jött létre.

Mivel a bíróság a felperes hatálytalanság megállapítása iránti kereseti kérelmének helyt adott, ezért az I. r. alperes és az indítványozó tulajdonjoga és haszonélvezeti joga törlése iránti kérelmének is helyt adott, annak megállapításával, hogy ilyen módon lehet az ingatlannyilvántartásban foglaltakat a helyes jogi helyzethez igazítani.

- [8] Az elsőfokú ítélettel szemben az I. r. alperes és az indítványozó terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, illetve a felperes első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését kérték. A fellebbezés indokaként hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat önmagukban és összességében is tévesen értékelte és helytelen következtetésre jutott, ezáltal az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása ellentmondásos és megalapozatlan. Az I. r. alperes és az indítványozó álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az igényérvényesítési határidő kezdő időpontját, illetve a felperes szerződéskötéssel kapcsolatos tényleges tudomásszerzésének idejét és módját.
- [9] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, amely szerint a felperest az elővásárlási joggyakorlására szabályszerűen a II. r. alperes nem hívta fel, míg az I. r. alperes és az indítványozó felhívása nem szabályszerű, illetve a felpereshez nem érkezett meg, ezért a felperesnek nem volt lehetősége az elővásárlási jogával élni. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján a felperes az elővásárlási jogát a tényleges tudomásszerzéshez képest határidőben gyakorolta, illetőleg a keresetlevél mellékleteként csatolt ügyvédi letéti szerződéssel a teljesítőképességét megfelelően igazolta. A felperesi vételi jog gyakorlásával összefüggésben az elsőfokú bíróság szükségszerűen rendelkezett a szerződés hatálytalanságának megállapítása mellett arról, hogy a szerződés a felperes mint vevő, illetve II. r. alperes mint eladó között jött létre. A másodfokú bíróság fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését helyben hagyta.
- [10] 1.2. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz, és az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszában előadta, hogy álláspontja szerint az ítéletek ellentétesek az Alaptörvény XXV. cikkével, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseivel és 28. cikkével.
- [11] Az indítványozó álláspontja szerint a sérelmezett bírói döntés az eljárás során figyelmen kívül hagyta a benyújtott lényeges bizonyítékokat, amelyek objektív módon alátámasztják az indítványozó ellenkérelmében megjelölt eseményeket és sérelmeket. A bíróság ezzel megsértette a fegyveregyenlőség és a kontradiktórius eljárás követelményét, hiszen a bizonyítékokat érdemben nem értékelte, azokkal nem számolt, az ellentétes tanúvallomásokat viszont kritikátlanul elfogadta.
- [12] A bírósági eljárások az indítványozó szerint sértették a tisztességes eljáráshoz és az észszerű határidőn belüli elbíráláshoz való jogát azzal, hogy mindkét ítéletben a bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta azokat a törvényeket, amelyekre hivatkozott. Így véleménye szerint az első- és a másodfokú bíróság teljes mértékben

törvényellenesen, és a törvényi vélelem szabályainak figyelmen kívül hagyásával, a bizonyítékok egyoldalú mérlegelésével, és téves, szubjektív benyomások alapján hozta meg az ítéletét. A bíróság továbbá jogerős ítéletében nem adott világos, közérthető és tényszerű indokolást a döntésére.

- [13] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság ezért tanácsban eljárva mindenekelőtt azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a törvényben előírt befogadhatósági feltételeknek.
- [14] Az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt az indítványozó határidőben nyújtotta be. Az indítványozó alkotmányjogi panaszában megjelölte az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozó jogosultságát megalapozó törvényi rendelkezést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [XXV. cikk, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdései, 28. cikk], a támadott bírói döntéseket, Veszprémi Járásbíróság Balatonfüredi Törvénykezési Hely 15.P.20.687/2023/43/1. számú ítéletét és a Veszprémi Törvényszék 1.Pf.20.369/2025/5/I. számú ítéletét, továbbá kifejezett kérelmet a bírói döntések megsemmisítésére. Az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, valamint jogosultsága és érintettsége egyértelmű, mivel saját ügyével összefüggésben terjesztette elő alkotmányjogi panaszát.
- [15] Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz benyújtásának törvényi feltétele [Abtv. 27. § (1) bekezdés *a*) pont, Abtv. 52. § (1b) bekezdés *b*) pont], hogy az indítványozó a panaszban valamely Alaptörvényben biztosított jogának sérelmére hivatkozzon. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata értelmében az Alaptörvény 28. cikke az alkotmányjogi panaszok elbírálása szempontjából nem tartalmaz Alaptörvényben biztosított jogot, ezért ennek állított sérelme nem vetheti fel az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának sérelmét {például: 3096/2025. (III. 14.) AB végzés, Indokolás [14]}.
- [16] Erre tekintettel az alkotmányjogi panasz e részében nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdésének *b*) pontján alapuló feltételnek, így ebben a vonatkozásban az alkotmányjogi panasz érdemi vizsgálatának nincs helye.
- [17] Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az indítvány érdemi elbírálásának akadálya, ha az indokolás hiányosságai miatt a kérelem nem felel meg a határozottság követelményének, illetve nem kapcsolja össze alkotmányjogilag értékelhető módon az Alaptörvény felhívott rendelkezését a sérelmezett döntéssel {3058/2016. (III. 22.) AB végzés, Indokolás [11], 3102/2015. (V. 26.) AB végzés, Indokolás [24], 34/2014. (XI. 14.) AB határozat, Indokolás [212]}. Az indítvány az Alaptörvény XXV. cikkének és XVIII. cikk (7) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatban az alaptörvényi rendelkezést csak említi az alapügy részletes leírásán túl, illetve alkotmányjogilag értékelhető indokolást nem fűz hozzá. Ezért az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XXV. cikkére és XVIII. cikk (7) bekezdésére hivatkozó elemeiben nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *e*) pontja szerinti indokolási kötelezettségnek.

- [18] 3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság feltételeként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E befogadhatósági feltételek vagylagos jellegűek, így fennállásukat az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja {3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]}.
- [19] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatban az Alkotmánybíróság felhívja a figyelmet arra a következetes gyakorlatára, hogy 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 a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére, azonban nincs hatásköre a rendes bíróságok jogalkalmazásának felülbírálatára [...] {3212/2015. (XI. 10.) AB határozat, Indokolás [11]}. Az Alkotmánybíróság ugyancsak hangsúlyozza, hogy a tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]}. Az alkotmányjogi panaszban az indítványozó valójában egyet nem értését fejezte ki a bíróságok döntésével, azok érvelésével, indokolásával kapcsolatban. Önmagában az a körülmény, 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]}. Az indítványozó alkotmányjogi panasza valójában a bírói döntések felülmérlegelésére irányul.
- [20] Az előbbiek mellett az Alkotmánybíróság a következőkre mutat rá. Az Alkotmánybíróság a bírói döntéssel szemben benyújtott alkotmányjogi panasz intézményén keresztül is az Alaptörvényt és az abban elismert jogokat oltalmazhatja {erről lásd elsőként: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [13]}. Vagyis az Alkotmánybíróság a bírói döntések felülvizsgálata során az Alaptörvényben elismert alapjogi követelményrendszer tényleges érvényesülését garantálja. Jelen ügyben megállapítható, hogy az eljáró bíróságok a döntés szempontjából releváns kérdéseket vizsgálatuk tárgyává tették, és követhetően számot adtak döntésük indokairól. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem az indítványozó szubjektív elvárásait kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása {30/2014. (IX. 30.) AB határozat, Indokolás [89]}. Az indítványozó ezzel összefüggésben bírói mérlegelési, jogalkalmazási kérdéseket kifogásol. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint viszont nem vizsgálja, hogy a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e ezeket a bizonyítékokat és érveket, illetve a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás, valamint az abból levont következtetés megalapozott-e {lásd például: 3095/2021. (III. 12.) AB

végzés, Indokolás [26]]. „Sem a jogállamiság elvont elve, sem a tisztességes eljárás alapjoga, sem a diszkrimináció tilalma 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 [14]-[15]} Az alkotmányjogi panaszban felhívott érvek alapján a panaszban megjelölt alapjogok megsértésének kételye nem merül fel.

[21] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelme vonatkozásában nem veti fel a támadott bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, és nem alapoz meg alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést sem, így az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek.

[22] Erre tekintettel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 27. §-a és 29. §-a, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a*) és *h*) pontjai alapján visszautasította.

Budapest, 2026. június 2.

Dr. Juhász Miklós s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Hende Csaba s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Polt Péter s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Varga Réka s. k.,
alkotmánybíró