

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/3674/2024.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.V.20.444/2024/2. számú végzése alaptörvényellenességének megállapítása és megsemmisítése iránti alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozó jogi képviselője (dr. Szepesházi Péter ügyvéd) útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése alapján a Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.51.589/2022/26-I. számú elsőfokú, valamint a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.635.074/2023/4. számú másodfokú ítéletére is kiterjedően a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.444/2024/2. számú végzése alaptörvény-ellenességének a megállapítását és megsemmisítését kérte.
- [2] 2. Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló ügy előzményei és a panasz az alábbiak szerint foglalható össze.
- [3] 2.1. A Budapest Főváros VII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (a továbbiakban: IKV) és az indítványozó (az alapügy alperese) 1981. június 30-án lakáshasználati szerződést kötött az indítványozó munkaviszonyának fennállásig – mint bontó feltétel bekövetkeztéig – a felperesi társasház földszintjén elhelyezkedő 36,4 m² alapterületű házfelügyelői lakás (a továbbiakban: lakás) használatára. Az indítványozó munkaviszonya 1989. szeptember 30. napján megszűnt, a lakást azonban nem hagyta el.
- [4] A társasház több alkalommal kezdeményezte bérleti szerződés megkötését az indítványozóval, e törekvések azonban nem vezettek eredményre. Az indítványozó gyermekei a helyzet rendezése érdekében 6 000 000 forintos vételi ajánlatot tettek a lakás megvásárlására, amelyet azonban a tulajdonostársak nem fogadtak el.
- [5] Az indítványozó 2022-ben lakáscsere iránti kérelmet terjesztett elő a Budapest Főváros VII. Kerületi Önkormányzatnál. A kérelemről az önkormányzat érdemi határozatot nem hozott, mert az volt az álláspontja, hogy nem áll fenn elhelyezési

kötelezettsége. A társasházat ugyanis nem az IKV, hanem 1941. november 15. napján három magánszemély alapította összesen 1000/1000-ed tulajdoni hányaddal. A lakás ennek értelmében a tulajdonostársak közös használatában álló ingatlanrésznek minősül.

- [6] A felperesi társasház végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az indítványozót a lakás birtokba adására, továbbá a 2018. július 1. napjától 2020. december 31. napjáig felhalmozódott 1 301 864 forint és ezen összeg és késedelmi kamat, valamint 2021. január 1. napjától az ingatlan birtokba adásáig havi 70 000 forint használati díj megfizetésére. Az indítványozó a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az ingatlan birtoklására érvényes jogcímmel rendelkezik, azt bérlőként használja. Hivatkozott arra is, hogy a lakás állami tulajdonban volt 1989. június 1. napjáig, amikor azt a Budapest Főváros VII. kerületi Tanács értékesítette a társasház részére osztatlan közös tulajdonként. Mivel az IKV-val a házfelügyelői lakásra kötött bérleti szerződés munkaviszonyának megszűnésével – mint bontó feltétel bekövetkezésével – szűnt meg részére cserelakást kellett volna biztosítani vagy az önkormányzat engedélyével bérleti jogviszonyt kellett volna létrehozni. Lakhatása azonban a jogszabályban foglaltak ellenére nem került rendezésre, ezért álláspontja szerint addig, amíg cserelakást nem ajánlanak fel részére, a lakás kiürítése iránti kérelemnek nincs helye. Érvelése szerint a cserelakás biztosítására a felperes hibájából nem került sor. Mindemellett azt is állította, hogy a felek között 2005. szeptember 27. napján bérleti jogviszony jött létre. E körben hivatkozott a társasház képviselő ügyvéd 2005. augusztus 18. napján kelt levelére, amelyben tájékoztatta a közös képviselőt a bérleti szerződés megküldéséről. A bérleti szerződés fennálltát támasztja alá olvasatában az is, hogy a felperes a bérleti díj összegét elfogadta, továbbá egy 1998. június 25. napján kelt levél és a 2004. szeptember 15-ei közgyűlési jegyzőkönyv, amely az indítványozót bérlőnek nevezi. Vitatta a használati díj összegszerűségét és a felperes követelésével szemben elsődlegesen szerződésszegéssel okozott kár, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén beszámítási kifogást terjesztett elő 186 078 forint és késedelmi kamata erejéig.
- [7] A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2023. július 6. napján kelt, 6.P.51.589/2022/26-I. számú ítéletével kötelezte az indítványozót, hogy a perbeli ingatlant 30 napon belül bocsássa a felperes birtokába, s 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 301 864 forintot és ezen összeg után szeptember 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot, 310 312 forint perköltséget, valamint 2021. január 1. napjától az ingatlan kiürítéséig havi 70 000 forintot. A bíróság az indítványozó beszámítási kifogását elutasította. Az ítélet szerint nem volt megállapítható, hogy a lakás önkormányzati tulajdonban állt, az a társasház alapító okirata szerint a társasház tulajdonosainak közös tulajdonát képezi. Az alperes jogviszonya a korábban hatályban volt, a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés b) pontja és 102. § (1) bekezdése értelmében

munkaviszonyának megszűnésével egyidejűleg megszűnt, ezért a lakást ki kellett volna ürítenie, s elhelyezésre sem tarthatott igényt.

- [8] A bíróság nem találta bizonyítottnak, hogy a felek között a lakásra bérleti szerződés jött létre. Az indítványozó által a munkaviszonya megszűnését követően fizetett, és a felperes által átvett díj csupán a lakáshasználat ellenértékének elfogadásaként értékelhető. A bíróság az indítványozó beszámítási kifogását illetően arra a következtetésre jutott, hogy az indítványozó által elvégzett munkák nem tartoznak a felperes által viselendő költségek közé.
- [9] Az indítványozó fellebbezése nyomán másodfokon eljáró Fővárosi Törvényszék 2024. január 17. napján kelt, 48.Pf.635.074/2023/4. számú ítéletével az elsőfokú döntést – indokainak pontosításával és kiegészítésével – helybenhagyta. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy nem jött létre bérleti szerződés a felek között. Kifejtette, hogy a perbeli ingatlanrész funkcióját tekintve ugyan lakásnak minősül, de nem szerepel önálló albetétként az ingatlan-nyilvántartásban, így az a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezi. Az alapító okirat olyan tartalmú módosítására, amely a perbeli ingatlanrészt önálló albetétté nyilvánította volna, nem került sor, ennek hiányában az önálló ingatlannak nem minősülő szolgálati lakás az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadának jogi sorsát osztja, tulajdoni helyzete azoktól nem különülhet el. A másodfokú döntés kitért arra is, hogy miért mellőzte az indítványozó által az első- és másodfokú eljárás során előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését.
- [10] Az indítványozó beszámítási kifogását illetően a másodfokú döntés utalt arra, hogy bérleti jogviszony fennálltának hiányában az alperes beszámítási kifogása nem lehetett alapos bérbeadói szerződésszegés címén. Jogalap nélküli gazdagodás címén pedig vagyoni előny, gazdagodás hiánya miatt nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésre az indítványozó. A költségek ugyanis olyan karbantartási, javítási jellegű – értéknövelő beruházásnak nem tekinthető – munkálatokhoz kapcsolódnak, amelyek a használat folytán váltak szükségessé.
- [11] A jogerős ítélet ellen az indítványozó terjesztett elő felülvizsgálati és azzal egyidejűleg felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet. A felülvizsgálat engedélyezését a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (2) bekezdés a) pontja és a 409. § (3) bekezdése alapján a Kúria Pfv.VII.20.320/2021/7. számú közzétett határozatára hivatkozva kérte. A Kúria 2024. május 15. napján kelt, Pfv.V.20.444/2024/2. számú végzésével a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet hiányos tartalma miatt a Pp. 410. § (4) bekezdése alapján visszautasította.
- [12] 2.2. Az indítványozó hiánypótlást követően kiegészített, az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapított panaszában az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tulajdonhoz való jog, a XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes eljáráshoz való jog részjogosítványai – bírósághoz fordulás joga, fegyveregyenlőség elve és az önkényes mérlegelés tilalma –, valamint a XXVIII. cikk (7) bekezdése szerinti jogorvoslathoz való

jog sérelmére hivatkozással kérte a kúriai döntés megsemmisítését, a jogerős ítéletre is kiterjedően.

- [13] Az indítványozó álláspontja szerint a felhívott alapjogainak sérelme az ügyben eljáró bíróságok önkényes jogértelmezéséből fakad. A lakás ugyanis állami tulajdonban volt, az indítványozó szerződése pedig neki fel nem róható okból szűnt meg, ezért cserelakás felajánlására lett volna jogosult. Az ügyben eljáró bíróságok – álláspontja szerint – kirívóan téves tényrögzítése és tény-, valamint jogértelmezése nem létező mérlegelési szabadságot teremtett, s *contra legem* döntésre vezetett.
- [14] Az indítványozó értelmezésében az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes eljáráshoz való jog és egyes részjogosítványai – bírósághoz fordulás joga, fegyveregyenlőség elve és az önkényes mérlegelés tilalma –, valamint a XXVIII. cikk (7) bekezdése szerinti jogorvoslathoz való jog sérelmére vezet, hogy a Kúria nem engedélyezte a felülvizsgálatot, ezáltal pedig nem töltötte be jogegységesítő funkcióját. Érvelése szerint mivel „[e]gy történelmi tömeges tényt tagadó első- és másodfokú ítélet elleni kúriai precedenst, bírói gyakorlatot [...] nem lehet találni, éppen abszurd tartalma miatt”, így valós kontroll nélkül maradt az önkényes mérlegelés tilalmát sértő jogerős döntés.
- [15] Az indítványozó szerint a jogerős ítélet a perben csatolt, precedensképes ítélettel ellentétes álláspontot tartalmaz, amely a Pp. 346. § (5) bekezdésére és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 163. §-ára figyelemmel az önkényes mérlegelés tilalmának sérelmére vezet.
- [16] Az indítványozó az önkényes bírói mérlegelés tilalmával összefüggésben a fegyveregyenlőség sérelmét is állítja. Értelmezésében a 2005. szeptember 27. napján kelt „bérleti szerződés” elnevezésű dokumentum teljes bizonyító erejű magánokirat, s ezért az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság tévesen (fordítottan) értékelte a bizonyítási terhet. Olvasatában: „A bizonyítási teherrel kapcsolatos nyilvánvaló bírói tévedés önkényes mérlegelés a fegyveregyenlőség sérelme közvetítésével okoz alaptörvény-ellenességet. Ez már döntő mértékben járult hozzá a pervesztességhez”.
- [17] Az indítványozó az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tulajdonhoz való jog sérelmét is az önkényes mérlegelés tilalmának sérelme okán bekövetkezett pervesztességére vezeti vissza. Érvelése szerint „a pervesztesség a lakás birtoklásának, tulajdonának elvesztésével (vissza nem szerzésével) [...] befolyásolta a perköltség-teljesítési kötelezettséget, ezek végrehajthatóságát, a vagyoni hátrány pedig sérti a tulajdonhoz való jogot”. Álláspontja szerint a használati díjat jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó és cserelakásra jogosult esetében nem lehet megemelni.
- [18] 3. Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1)–(2) bekezdése alapján megvizsgálta, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a befogadhatóság törvényi feltételeinek.
- [19] 3.1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése alapján a 27. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panaszt a sérelmezett bírói döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet

írásban benyújtani. Az indítványozó eseti gondnoka a másodfokú ítéletet 2024. február 19. napján, a Kúria támadott végzését 2024. szeptember 21. napján vette át az indítványozó jogi képviselője, alkotmányjogi panaszát pedig 2024. november 20. napján nyújtotta be. Az Alkotmánybíróság ennek megfelelően megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a Kúria végzésével szemben határidőben került előterjesztésre.

- [20] Az indítványozó jogosult és érintett is, mert a bírósági eljárásban félként vett részt, saját egyedi ügyével összefüggésben terjesztette elő alkotmányjogi panaszát. Az indítványozó a rendes jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, így az indítvány e tekintetben is megfelel a törvényi feltételeknek. Az indítványozó jogi képviselője a meghatalmazását csatolta.
- [21] 3.2. Az Alkotmánybíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy lehet-e helye a Kúria végzésén keresztül a jogerős ítélet alkotmányossági felülvizsgálatának.
- [22] A Kúria alkotmányjogi panasszal támadott végzése nem érintette az ügy érdemét, azonban az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata alapján a felülvizsgálat engedélyezését visszautasító végzés olyan eljárást befejező bírói döntés, amely az Abtv. 27. §-án alapuló törvényi feltételek alapján alkotmányjogi panasszal támadható {3112/2023. (III. 14.) AB végzés, Indokolás [16]; 3205/2024. (V. 31.) AB végzés (a továbbiakban: Abv1.), Indokolás [11]}. Mindez azt is jelenti, hogy jelen alkotmányjogi panasz szempontjából az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerint az alapügy érdemében hozott döntésnek a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.635.074/2023/4. számú jogerős ítélete tekinthető.
- [23] Az indítványozó alkotmányjogi panaszában ezen döntés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését is kérte. Az Alkotmánybíróság gyakorlata következetes abban, hogy az Ügyrend 32. § (1) bekezdése értelmében az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszok esetében a jogorvoslati lehetőségek kimerítésének kötelezettsége nem vonatkozik a felülvizsgálatra mint rendkívüli jogorvoslatra {3312/2023. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [15]}. Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz a jogerős döntéssel szemben tehát akkor is benyújtható, ha törvény felülvizsgálati kérelem vagy indítvány benyújtását is lehetővé teszi, de az indítványozó ezzel a lehetőséggel nem él {3051/2025. (I. 21.) AB végzés (a továbbiakban: Abv2.), Indokolás [25]}.
- [24] Az Ügyrend 32. § (5) bekezdése szerint a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott határozata alkotmányjogi panasszal az általános szabályok szerint önállóan is támadható, azzal hogy a Kúriának a felülvizsgálati eljárásban hozott nem érdemi döntésén keresztül az Alkotmánybíróság akkor vizsgálja az alapügyben hozott bírói döntést, ha a Kúria az alkotmányjogi panaszban sérelmezett, nem érdemi döntését mérlegelési jogkörben hozta meg. Az indítványozó felülvizsgálati lehetőségének kimerítése és a rendkívüli jogorvoslati eljárásban hozott döntés tartalma tehát az Alkotmánybíróság eljárására is kihat. Ha a felülvizsgálati indítvány érdemi elbírálásra

alkalmas, és azt a Kúria érdemben vizsgálja, akkor az Alkotmánybíróság a felülvizsgálati eljárásban hozott döntést a jogerős döntésre is kiterjedően vizsgálhatja. Abban az esetben azonban, ha a Kúria azt állapítja meg, hogy a felülvizsgálati eljárás lefolytatására nincs lehetőség, az Alkotmánybíróság a Kúriának ezen nem érdemi döntésén keresztül az ügy érdemében hozott jogerős döntést csak abban az esetben vizsgálhatja, ha az indítványozó a jogerős döntést a felülvizsgálati kérelemmel egyidejűleg – az Abtv. szerinti határidőben – alkotmányjogi panasszal is megtámadta, vagy ha a Kúria döntését mérlegelési jogkörben hozta meg (Abv2., Indokolás [25]).

- [25] Jelen ügyben az indítványozó a jogerős döntést alkotmányjogi panasszal határidőben nem támadta meg, a Kúria az indítványozó felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét pedig nem mérlegelési jogkörében utasította vissza, hanem hiányos tartalma miatt, azért, mert nem felelt meg a Pp. 410. § (4) bekezdése szerinti törvényi feltételeknek. Erre tekintettel a Kúria végzésén keresztül a jogerős döntés állított alaptörvény-ellenessége nem vizsgálható {Abv1., Indokolás [10], [15]–[16]; 3122/2024. (III. 22.) AB végzés, Indokolás [20]}.
- [26] Az Alkotmánybíróság a fentieknek megfelelően az alkotmányjogi panasz befogadhatóságát a továbbiakban csak a Kúria végzését támadó elemében értékelte {3480/2023. (XI. 7.) AB végzés, Indokolás [37]; 3063/2025. (II. 14.) AB végzés, Indokolás [12]}.
- [27] 3.3. Az Abtv. 52. § (1b) bekezdése értelmében az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia. A kérelem akkor határozott, ha megfelel az Abtv. 52. § (1b) bekezdés a)–f) pontjaiban foglalt kritériumoknak.
- [28] Az alkotmányjogi panasz a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdés a)–f) pontjaiban foglalt követelményeknek a Kúria felülvizsgálatot visszautasító döntése tekintetében nem tesz eleget.
- [29] Az indítvány megjelöli az Alkotmánybíróság hatáskörét megalapozó törvényi rendelkezést, a támadott bírói döntést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit és kifejezett kérelmet fogalmaz meg a támadott bírói döntés alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére is, azonban a Kúria támadott végzése tekintetében nem tartalmaz alkotmányjogilag is értékelhető indokolást [Abtv. 52. § (1b) bekezdés e) pont].
- [30] A támadott döntés alaptörvény-ellenességét az indítványozó azzal indokolta, hogy a Kúria nem engedélyezte a felülvizsgálatot, ezért érdemben nem vizsgálta az – értelmezésében – önkényes mérlegelés tilalmába ütköző jogerős döntést. Az Alkotmánybíróság e helyütt utal arra, hogy a Kúria támadott végzéséből kitűnik: az érdemi vizsgálatra azért nem kerülhetett sor, mert a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem – tartalmi hiányosságai miatt – érdemben nem volt elbírálható. Az indítványozó felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében ugyanis nem jelölte meg azokat az okokat, amelyek a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolják a felülvizsgálat befogadásának engedélyezését,

valamint konkrét, elvi jelentőségű jogkérdést sem adott elő, így arra sem mutatott rá, hogy a jogerős ítélet pontosan miben tér el a Kúria közzétett határozatától. A Pp. 409. § (2) bekezdés c) pontja szerinti engedélyezési okkal kapcsolatban pedig egyáltalán nem adott elő érvelést. Az Alkotmánybíróság megjegyzi, hogy következetes gyakorlata szerint annak megítélése, hogy a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának előfeltételei fennállnak-e, illetve a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásra alkalmas-e alapvetően nem az Alkotmánybíróság hatáskörébe tartozó alkotmányossági, hanem azon kívül eső szakjogi-törvényértelmezési kérdés {3068/2023. (II. 16.) AB végzés, Indokolás [21]; 3167/2025. (V. 15.) AB végzés, Indokolás [19]}.

- [31] 4. A kifejtettek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel meg a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdés e) pontjában foglalt követelményének, ezért az alkotmányjogi panaszt – az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdése és az Ügyrend 5. § (1) bekezdése szerint eljárva – az Ügyrend 30. § (2) bekezdés d) és h) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Dr. Varga Réka s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Hende Csaba s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Varga Réka s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Juhász Miklós
előadó alkotmánybíró helyett

Dr. Polt Péter s. k.,
alkotmánybíró