

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

IV/1689/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.V.20.463/2024/5. számú ítéletével szemben előterjesztett alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] A dr. Molnár Noémi Fanni ügyvéd által képviselt indítványozó alkotmányjogi panaszt terjesztett elő.
- [2] 1. Az indítványozó az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz. Alkotmányjogi panaszában a Kúria Pfv.V.20.463/2024/5. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását, valamint a másodfokon eljáró Fővárosi Törvényszék 47.Pf.635.717/2023/6. számú ítéletére is kiterjedő hatállyal történő megsemmisítését kérte az Alkotmánybíróságtól.
- [3] Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló ügynek a törvényszék által megállapított tényállása szerint a perbeli felperes vagyonkezelésében álló állami tulajdonú perbeli lakásingatlan az indítványozó alperes édesanyjának bérleménye volt. Munkaviszonya 1986-ban nyugdíjazással történt megszűnésekor a felperes egyoldalú nyilatkozattal arról értesítette az indítványozó édesanyját, hogy 1986. március 31-től a perbeli ingatlan jóhiszemű jogcím nélküli használója. 1993-ban édesanyja halála után az indítványozó vált a lakás jóhiszemű jogcím nélküli használójává. Ekkor a felperes indítványozónak küldött iratában rögzítette egyebek mellett az indítványozó használati díj fizetésére irányuló kötelezettségét, valamint azt is, hogy a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó – elhelyezése esetén – az 1/1971. (II. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 117. § (4)–(5) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelő másik lakásra tarthat igényt.
- [4] 2018-ban a felperes levélben tájékoztatta az indítványozót, hogy jogcím nélküli lakáshasználónak tekinti, s egyben tájékoztatta őt albérleti szerződés megkötésének lehetőségéről. Felszólította az indítványozót, hogy amennyiben nem kívánja a felajánlott lakásbérleti szerződés megkötését, úgy a levél kézhezvételétől számított

hatvan napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve adja vissza a felperesnek az ingatlant. Az indítványozó válaszlevelében tájékoztatta a felperest, hogy nem kívánja elhagyni a perbeli ingatlant, mert közte és a felperes között 1993-ban lakásbérleti szerződés jött létre, így nem tekinthető jogcím nélküli lakáshasználónak. Válaszlevelében az előzményekre visszautalva azt is megjegyezte, hogy a felperes 1993-ban kelt irata alapján megfelelő csereingatlanra tarthat igényt.

- [5] Miután az indítványozó ismételt felszólításra sem hagyta el az ingatlant, a felperes keresetet indított, melyben kérte az indítványozó kötelezését a lakás kiürítésére. Az első fokon eljáró Pesti Központi Kerületi Bíróság 2022. július 6-án kelt, 27.P.51.208/2021/25-I. számú, 2022. szeptember 3-án jogerőre emelkedett ítéletében a keresetet elutasította. Döntését arra alapította, hogy a felperes a felek közötti atipikus szerződést nem mondta fel.
- [6] Ezt követően a felperes 2022. július 26-án kelt, indítványozónak címzett levelében a perbeli lakás vonatkozásában létrejött határozatlan idejű lakáshasználati jogviszonyt felmondta. A birtokbaadás határidejét kilencven napban határozta meg. Az indítványozó a felmondást 2022. augusztus 8-án átvette, melynek következtében az atipikus lakáshasználati jogviszony a felmondás hatályosulásától számított 90. napon, azaz 2022. november 6-án megszűnt. Tekintettel arra, hogy az indítványozó az ingatlant nem adta át a felperesnek, a felperes újabb keresettel élt, s kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlan vonatkozásában kötelezze az indítványozót, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül hagyja el és az ingatlant adja felperes birtokába. Az indítványozó ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását; álláspontja szerint a felmondás nem volt jogszerű, figyelemmel arra, hogy a felperes cserelakást lett volna köteles felajánlani. Az első fokon eljáró Pesti Központi Kerületi Bíróság 2023. szeptember 4-én kelt, 22.P.50.216/2023/10-I. számú ítélete szerint az indítványozó – aki a perbeli lakásban jogcím nélkül jóhiszeműként lakik és akit a bérlő befogadhatott – jogosult elhelyezésre. Ezért a felperes 2022. július 26-án kelt felmondása nem érvényes, mert nem tartalmazza a cserelakás felajánlását az indítványozó elhelyezésére vonatkozóan. Így az indítványozó lakáshasználati jogviszonya továbbra is fennáll; ezért a keresetet elutasította.
- [7] A felperes fellebbezése nyomán eljáró Fővárosi Törvényszék 47.Pf.635.717/2023/6. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az indítványozót, hogy a perbeli ingatlant ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban adja felperes birtokába. A másodfokú bíróság azzal érvelt, hogy az előzményi perben keletkezett jogerős ítélet szerint a felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) hatálya alá tartozó atipikus használati jogviszony jött létre, amelyre sem a Lakásrendelet, sem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban:

Lakástörvény) szabályai nem irányadók, és az atipikus szerződés sem tartalmaz olyan kötelezettséget, hogy felmondása esetén a felperest cserelakás felajánlási kötelezettség terhelné. Az „elhelyezés” és a szerződés „felmondással történő megszüntetése” a cserelakás felajánlási kötelezettség szempontjából is különböző jogi helyzet, cserelakást csak „elhelyezés” esetén kell felajánlani. Utalt arra, hogy az atipikus használati jogviszony jogcímet jelentett az ingatlan használatára, a Lakásrendelet jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó szabályai ez okból sem alkalmazhatók. A kifejtettek alapján a használati szerződés a felperesi felmondásban meghatározott 90 napos határidő leteltével megszűnt, az indítványozó az ingatlan elhagyására köteles.

- [8] Az indítványozó felülvizsgálati kérelme nyomán indult eljárásban a Kúria Pfv.V.20.463/2024/5. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Kúria azzal érvelt, hogy az 1993. november 29-i felperesi nyilatkozat a Lakásrendelet végrehajtásáról szóló 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendeletre utalással azt rögzítette, hogy a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó a Lakásrendelet értelmében elhelyezése esetén megfelelő cserelakásra tarthat igényt. Tekintettel arra, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság 27.P.51.208/2021/25-I. számú jogerős ítélete szerint az indítványozó rendelkezik lakáshasználati jogcímmel, maga a felperesi nyilatkozat jelölte ki a szerződési szabadság keretén belül a polgári jogi megállapodás tartalmát akként, hogy az kizárólag a használati díj fizetésére vonatkozik, mértékét utóbb újabb nyilatkozattal közölte a felperes. A további tartalmi elemek a Lakásrendelet szabályozására tartozó kérdések, amelyekről a felperesi nyilatkozat csupán tájékoztatta az indítványozót, kifejezetten a kötött lakásgazdálkodás keretein nyugvó jogszabályra utalással. A felperes e tájékoztatásából szerződéses kötelezettség, illetve jogosultság nem származott. Következésképpen a Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az 1993. november 29-i értesítésben foglalt tartalommal létrejövő polgári jogi megállapodás nem kötelezte a felperest cserelakás felajánlására, ezért felmondása ennek hiányában is érvényes volt.
- [9] Az indítványozó – az Alkotmánybíróság főtítkárának felhívására kiegészített indítványa – szerint a támadott bírói döntések alaptörvény-ellenesek. Kiegészített alkotmányjogi panaszában az indítványozó a támadott bírói döntéseket érintően az Alaptörvény XXII. cikk (1) bekezdése, valamint XXVIII. cikk (1) bekezdése sérelmére hivatkozott. Sérelmezte, hogy a támadott döntésekben a Törvényszék, illetve a Kúria nem alkalmazták a Lakásrendeletet, s nem is indokolták meg, hogy indítványozó esetében a Lakásrendelet miért nem alkalmazandó. Állította továbbá, hogy az eljáró bíróság nem indokolta azt sem, hogy miért tett különbséget „elhelyezés” és „cserelakás” igény között, és amennyiben két külön jogintézményről van szó, annak tartalma miben tér el olyan módon, hogy indítványozó részére felmondás esetén nem szükséges sem „elhelyezést”, sem „cserelakást” felajánlani. Az indítványozó kifogásolta, hogy a Kúria ítélete az 1993. november 29-i alperesi okirat egy részét

tulajdonosi jognyilatkozatnak tekinti, míg az indítványozót a Lakásrendelet szerint elhelyezésre jogosító rendelkezését csak „tájékoztatásnak”. Kifogásolta továbbá, hogy a Kúria ítélete nem indokolja, hogy miként következik a felek szerződési szabadságából, hogy az 1993. november 29-i alperesi okirat joghatás kiváltására kizárólag a használati díj fizetésére vonatkozó részében alkalmas. Mindezek alapján úgy vélte, hogy a támadott bírói döntések szerinti bírói jogértelmezés nem pusztán törvénysértő, hanem egyúttal Alaptörvénybe ütközőnek is minősült, sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt jogát. Ezen túlmenően az indítványozó arra hivatkozott, hogy az Alaptörvény XXII. cikk (1) bekezdése szerinti állam intézményvédelmi kötelezettségnek az állam azzal tesz eleget, hogy otthonától megfosztani valakit kizárólag olyan törvényes, bíróság által lefolytatott eljárásban lehetséges, amely megfelel az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti alkotmányos mércének; a tisztességes eljáráshoz való joga sérelmén keresztül állította ekként az Alaptörvény XXII. cikk (1) bekezdése sérelmét is.

- [10] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság az Ügyrendben meghatározottak szerinti tanácsban dönt az alkotmányjogi panasz befogadásáról, az 56. § (2) bekezdése értelmében pedig a befogadhatóságról dönteni jogosult tanács mérlegelési jogkörében vizsgálja az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának törvényben előírt tartalmi feltételeit, különösen a 26–27. § szerinti érintettséget, a jogorvoslat kimerítését, valamint a 29–31. § szerinti feltételeket.
- [11] Az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerint az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. Az indítványozó a sérelmezett kúriai ítélettel zárult ügyben alperes volt, s a perben a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette. A magánszemély kérelmező alkotmányjogi panasz benyújtására indítványozói jogosultsággal rendelkezik, érintettsége fennáll.
- [12] Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet írásban benyújtani. Az indítványozó az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott hatvan napos határidőben előterjesztett panaszában (a Kúria ítéletét az indítványozó perbeli jogi képviselője 2025. április 11-én töltötte le, az alkotmányjogi panaszt 2025. június 6-án postai úton nyújtotta be az akkor személyesen eljáró indítványozó) a bírósági eljárást befejező, rendes jogorvoslattal nem támadható kúriai ítéletet, továbbá a kúriai ítélet által hatályában fenntartott jogerős ítéletet támadta.
- [13] Az indítványozó alkotmányjogi panaszában Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében biztosított joga sérelmére hivatkozott, de emellett állította az Alaptörvény XXII. cikk

(1) bekezdése szerinti állam intézményvédelmi kötelezettség sérelmét is. Utóbbi sérelmét azonban az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes eljáráshoz való joga sérelmén keresztül állította, ekként az Alkotmánybíróság a támadott bírói döntések felülvizsgálatát az indítványozó kérelmének megfelelően az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése sérelmének vizsgálata útján végezte el.

- [14] Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság tartalmi feltételeként határozza meg, hogy az – egyéb törvényi feltételeknek megfelelő – alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E két feltétel alternatív jellegű, így az egyik fennállása önmagában is megalapozza az Alkotmánybíróság érdemi eljárását {ld. pl. 21/2016. (XI. 30.) AB határozat, Indokolás [20]; 34/2013. (XI. 22.) AB határozat, Indokolás [18]}. A feltételek meglétének a vizsgálata az Alkotmánybíróság mérlegelési jogkörébe tartozik.
- [15] Az indítványozó alkotmányjogi panaszában a sérelmezett bírói döntéseket az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésébe ütközőnek tartotta. A bírói döntést érintő alapvető alkotmányjogi kérdésként az indokolás hiányára hivatkozott azzal kapcsolatban, hogy esetében a bíróságok miért nem tartották alkalmazandónak a Lakásrendeletet, miért tettek különbséget „elhelyezés” és „cserelakás” igény között, s ezek tartalma miért volt eltérő, miért volt az 1993-as alperesi okirat egy része tulajdonosi jognyilatkozatnak, más része tájékoztatásnak minősíthető, s miért kizárólag a használati díj fizetésére vonatkozó részében volt alkalmas joghatás kiváltására.
- [16] Az Alkotmánybíróság rámutat arra, hogy sérelmezett döntésében a Kúria hivatkozott a – 1993. december 30-ig hatályos – Lakásrendeletre, s ennek figyelembe vételével indokolta döntését. Ennek kapcsán a Kúria megállapította, hogy az „1993. november 29-i felperesi nyilatkozat az ÉVM rendeletre utalással azt rögzítette, hogy a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó a Lakásrendelet értelmében elhelyezése esetén megfelelő cserelakásra tarthat igényt.” A Kúria a továbbiakban kifejtette, hogy „az állami lakásgazdálkodás keretei között a kezelő (felperes) szerződéses mozgásterét a Lakásrendelet túlnyomórészt kijelölte, csak ennek megfelelően, a jogszabályi keretek között tájékoztathatta az állami tulajdonú bérlakásokat használó ügyfeleit a jogszabályban foglaltakról. A perbeli esetben a magánautonómiát jellemző rendelkezési (szerződéskötési) jog a feleket kizárólag a használati díj összege tekintetében illette meg, ebben a körben az alperes elfogadta a felperes által a bérleti díjjal azonos összegben meghatározott díjfizetési kötelezettséget” (Indokolás [18]). Ennek alapján állapította meg a Kúria, hogy „a másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az 1993. november 29-i értesítésben foglalt tartalommal létrejövő polgári jogi megállapodás nem kötelezte a felperest cserelakás felajánlására, ezért felmondása ennek hiányában is érvényes volt” (Indokolás [19]).

- [17] Az Alkotmánybíróság hangsúlyozza, hogy a hatalommegosztás rendszerében a többi állami szervnek a bíróságok jogértelmezését el kell ismernie {lásd: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [14]; 3014/2022. (I. 13.) AB végzés, Indokolás [27]}. A testület gyakorlata következetes abban, hogy „[a]z Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Abtv. 27. §-a alapján a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére van jogköre, a bírói döntés irányának, a bizonyítékok bírói mérlegelésének, és a bírósági eljárás teljes egészének ismételt felülbírálatára azonban már nem rendelkezik hatáskörrel” {3231/2012. (IX. 28.) AB végzés, Indokolás [4]}. „Az Alkotmánybíróság az Abtv. 27. §-ában szabályozott hatáskörében eljárva a bírói döntés és az Alaptörvény összhangját biztosítja. Ebből következően a bírói döntés alaptörvény-ellenességének vizsgálata során az Alkotmánybíróság attól is tartózkodik, hogy a bíróságok felülbírálati jogköréhez tartozó, szakjogi vagy kizárólag törvényértelmezési kérdésekben állást foglaljon [...]” {3137/2013. (VII. 2.) AB végzés, Indokolás [9]}.
- [18] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmét állító indítványi kérelemmel szemben az Alkotmánybíróság rögzíti, hogy a bíróságok jogkörébe tartozó – így nem az Alkotmánybíróság hatáskörébe tartozó alkotmányossági – kérdésnek tekinti annak megítélését, hogy az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló ügyben az 1993-ban létrejött polgári jogi megállapodás milyen tartalommal jött létre, a megállapodás konkrétan milyen jognyilatkozatot, illetve kötelezettséget tartalmazott, s a szerződés felmondása milyen jogkövetkezményekkel járt együtt. Mindezeket az eljáró bíróságok döntéseikben a perbeli kérelmek korlátai között vizsgálták, és kellőképpen értékelték is. Tartalma szerint ezért az Abtv. 27. §-a alapján előterjesztett alkotmányjogi panasz valójában a Kúria döntésének, illetve a támadott bírói döntések felülbírálatára irányult. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint: „[ö]nmagában 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]}. Erre figyelemmel az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése sérelme tekintetében az indítványi kérelem tartalmát illetően arra a megállapításra jutott, hogy az indítványozó valójában nem alkotmányossági problémát tárt fel, hanem az eljáró bíróság jogértelmezését, a bírói jogalkalmazói tevékenység körébe tartozó törvényességi kérdést vitatott. Az alkotmányjogi panaszban foglalt érvek alapján ezért nem állapítható meg, hogy az ingatlan kiürítése iránt indított perben hozott támadott bírói döntésekkel kapcsolatban az Abtv. 29. §-ában szereplő feltételek fennállnak.
- [19] 3. Mivel a fent kifejtettek szerint az alkotmányjogi panasz nem felelt meg a befogadhatóság Abtv. 29. §-ában előírt feltételének, az Alkotmánybíróság azt az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdése alapján eljárva az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2026. január 13.

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró

Dr. Czine Ágnes s. k.,
alkotmánybíró

Haszonicsné dr. Ádám Mária s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Márki Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró