



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

IV/1375/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz eljárás tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.II.21.020/2024/4. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. A jogi képviselővel (dr. Horváth Péter ügyvéd) eljáró indítványozók, egy gazdasági társaság (Indítványozó1.), valamint annak ügyvezetője (Indítványozó2.) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panasszal fordultak az Alkotmánybírósághoz a Kúria Pfv.II.21.020/2024/4. számú ítélete, valamint azzal összefüggésben a Pécsi Törvényszék 2.Pf.20.395/2023/12. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítása és megsemmisítése iránt.
- [2] Kérelmüket az indítványozók az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének sérelmére alapították.
- [3] 2. Az Alkotmánybíróság rendelkezésére álló iratok alapján az alkotmányjogi panasz benyújtásának alapjául szolgáló előzményi ügy lényege az alábbiak szerint foglalható össze.
- [4] 2.1. Az ügy alapjául szolgáló perben I. és II. rendű felperes indítványozók egy pécsi lakóingatlanra vonatkozóan 2016. október 28. napján adásvételi szerződést kötöttek a későbbi alperes vevőkkel. Az adásvétel tárgyát az Indítványozó2. tulajdonában álló telken az egyszemélyes gazdasági társaság Indítványozó1. által építtetőként felépített kétlakásos társasház magasföldszintjén található lakás képezte. A felek a vételárat 20 000 000 forintban állapították meg azzal, hogy abból a vevők a szerződés

aláírásakor 13 900 000 forintot fizetnek meg az eladóknak, a fennmaradó vételárrészt pedig lakáscélú megtakarítás és családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételeivel fizetik meg, legkésőbb 2017. január 31. napjáig. A szerződés alapján a vevők a szerződéskötés napján birtokba vették az ingatlant, az indítványozók, mint eladók pedig a teljes vételár megfizetéséig történő tulajdonjog-fenntartás rögzítése mellett a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezték.

- [5] A vevők 2016 novemberében arról tájékoztatták az indítványozókat, hogy a lakásban egyes falak alsó részén jelentős vizesedés tapasztalható. Ennek elhárítására az ingatlanban fővállalkozóként vízvezetékszerelést végző (az Indítványozó1.-től különböző) gazdasági társaság a lakásban munkálatokat végzett; azonban a vevők arról tájékoztatták az indítványozókat, hogy a vizesedés, dohszag ezt követően is tapasztalható volt, a vakolat egyes helyeken elkezdett leválni. Az indítványozók arról tájékoztatták a vevőket, hogy az egyes munkák kivitelezőitől kapott jótállási jegyeket a vevőknek átadták, az egyes hibák kijavítását azok alapján tudják érvényesíteni.
- [6] Tekintettel arra, hogy a fennmaradó 6 100 000 forint vételárrészt a vevők a szerződésben kikötött 2017. január 31. napjáig nem fizették meg, indítványozók jogi képviselője február 14. napján felszólította a vevőket annak kiegyenlítésére. A vevők ugyanazon a napon előzetes bizonyítás iránti kérelmet terjesztettek elő a Pécsi Járásbírósághoz, jogi képviselőjük pedig 2017. február 27. napján az indítványozók jogi képviselőjének megküldött levélben a vizesedés miatt, árleszállítást is megjelölve, szavatossági igényt jelentett be a vevők nevében. Az előzetes bizonyítás iránt a járásbíróságon 20.Pk.50.075/2017. számon indult nemperes eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő egyebek mellett rögzítette a szakvéleményében, hogy az erős vizesedés a padlóvonal csatlakozásánál valamennyi falazatra kiterjed, a kijavításra vonatkozó munkák várható összköltsége pedig 3 000 000 forint. A vevők ez alapján a fennmaradó vételárból 3.100.000 forintot letétbe helyeztek a Pécsi Törvényszék Gazdasági Hivatalánál. Az indítványozók jogi képviselője időközben, 2017. március 2. napján közölte, hogy a vevők nemteljesítése miatt az adásvételi szerződéstől az indítványozók elállnak, és felhívta a vevőket, hogy az ingatlant 15 napon belül az eredeti állapotban adják birtokba az indítványozók részére, továbbá jelöljék meg azt a bankszámlaszámot, amelyre a már megfizetett, a foglaló összegével csökkentett vételárrészt a vevők számára visszautalhatják.
- [7] 2.2. Az indítványozók mint felperesek még az előzetes bizonyítási eljárás folyamatban léte alatt, 2017. május 3. napján keresetet terjesztettek elő a Pécsi Járásbíróságon, ebben annak megállapítását kérték, hogy a peres felek között létrejött adásvételi

szerződés 2017. március 2. napján az indítványozók elállására tekintettel felbontásra került, a szerződés megszűnt. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperes vevőket az ingatlan birtokba adására. Az alperes vevők érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták az elállás jogszerűségét, mivel az indítványozók hibás teljesítése miatt a szavatossági igényüket még az indítványozók elállása előtt bejelentették. Álláspontjuk szerint az indítványozók szerződésszegésére figyelemmel az elállás jogszerűen nem volt gyakorolható, a hiba kijavítására pedig indítványozók érdemi intézkedést nem tettek annak ellenére, hogy a szolgáltatás már a teljesítés időpontjában nem felelt meg a szerződésben és a jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. A vevők viszontkeresetet is előterjesztettek. Ebben a kijavítási költség megfizetése iránti igényt terjesztettek elő, amelyet kértek beszámítani a 6 100 000 forint fennmaradt vételárba. Viszontkeresettel kérték azt is, hogy a bíróság ítéletével pótolja a felek között létrejött adásvételi szerződés szerint a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges indítványozói hozzájáruló nyilatkozatokat, és rendelje el a vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, valamint, hogy a hibás teljesítésből eredő kártérítés, mint következményi kár jogcímén a bíróság kötelezze az indítványozókat 1 400 000 forint és járulékai megfizetésére. Ez az összeg kárként azért merült fel, mert a hibás teljesítésből eredően a vevők az ingatlant annak (a per időtartama alatt elvégeztetett) több hónapos felújítási munkálatai idejére – az indítványozókkal kötött megállapodásnak megfelelően – elhagyni, és ezen összegért ingatlant bérelni kényszerültek.

- [8] Az elsőfokon eljáró Pécsi Járásbíróság az indítványozók keresetét elutasította, indítványozókat a vevők részére összesen mintegy 1 000 000 forint pénzösszeg megfizetésére kötelezte. A viszontkereset alapján ítéletével pótolta az indítványozók nyilatkozatát a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, az indítványozók tulajdonjogának törlése mellett. Az elsőfokú bíróság ennek érdekében rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről is. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság az alperes vevők viszontkeresetét elutasította. Az indítványozók fellebbezése folytán másodfokon eljáró Pécsi Törvényszék a 2.Pf.20.395/2023/5/I. számú végzésével a viszontkereset tárgyában a pert megszüntette, és a viszontkeresetet elbíráló részében az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte; az indítványozók által sérelmezett jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben helyben hagyta. Az indítványozók felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Az eljáró bíróságok álláspontja egységes volt abban a kérdésben, hogy a vevőket az indítványozók hibás teljesítése okán a polgári anyagi jogszabályok értelmében (objektív)

kellékszavatossági igény illeti meg, tekintettel arra, hogy a perben bizonyítást nyert, miszerint az indítványozók az ingatlan birtokbaadásakor a visszerthes szerződés alapján hibásan teljesítettek. Erre az álláspontra alapították a per tárgyában hozott döntéseket, amelynek az is részét képezte, hogy a vevők jogszerűen és – a hibák kijavításának a végül 6 000 000 forintot majdnem elérő összköltségére tekintettel – arányosan is éltek a visszatartási jogukkal.

- [9] 2.3. Az indítványozók a Kúria és a Pécsi Törvényszék számukra sérelmes ítéleteivel szemben alkotmányjogi panasszal fordultak az Alkotmánybírósághoz azok alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérve. Kiegészített indítványukban kifejtették, hogy az ügyben eljáró bíróságok azon jogértelmezése, amelynek értelmében a kellékszavatosság tárgyában helytállási kötelezettségük megállapítható volt annak ellenére, hogy a vevők a teljes vételárra nézve a fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget (nem teljesítettek) és ezért álláspontjuk szerint a szerződésben bizonytalan jövőbeni feltételhez kötött adásvétel sem jött létre; továbbá, hogy a bíróságok az általuk ügyvédi letétbe helyezett bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat szerintük úgy értelmezték, mintha annak megadásához (kiadásához) is hozzájárultak volna és ezért részükről viszont a szavatossági igények feléledéséhez szükséges teljesítés megtörtént volna, az Alaptörvény XIII. cikkében rögzített tulajdonhoz való joguk sérelmét eredményezte.
- [10] 3. Az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az Abtv. 27. §-a alapján folytatott eljárásában mindenekelőtt az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának formai és tartalmi feltételeit vizsgálja. Ennek során megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság formai feltételeinek [Abtv. 27. § (1) bekezdés, 30. § (1) bekezdés, valamint 52. § (1b) bekezdés *a)–f)* pont] eleget tesz.
- [11] 3.1. Az Abtv. 27. § (1) bekezdése értelmében az 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 [*a)* pont], továbbá a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva [*b)* pont]. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozók, mint az alkotmányjogi panaszra okot adó per felperesei, jogosultnak és érintettnek is tekinthetők, a rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségeket kimerítették.

- [12] A Kúria 2025. március 13. napján átvett ítéletével szemben az indítványozók alkotmányjogi panaszukat az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott hatvan napos határidőn belül, 2025. május 9. napján, vagyis határidőben nyújtották be.
- [13] Az indítvány megjelöli az Alkotmánybíróság hatáskörét megalapozó törvényi rendelkezést [Abtv. 27. §-a]; a támadott bírói döntés(eke)t; az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezését [XIII. cikk (1) bekezdés]; tartalmaz alkotmányjogilag is értékelhető indokolást; továbbá kifejezett kérelmet fogalmaz meg a támadott bírói döntés(ek) alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére [Abtv. 52. § (1b) bekezdés b)–f) pont].
- [14] 3.2. Az Abtv. 29. §-a szerint az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be. Az Alkotmánybíróság erre tekintettel a befogadhatóság (vagylagos) tartalmi feltételeivel összefüggésben az indítvánnyal kapcsolatban a következőket állapította meg.
- [15] 3.2.1. Az Abtv. említett rendelkezésében írt alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést illetően az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy részletesen kimunkált és következetesen alkalmazott gyakorlata van az indítvány alapján elméletileg vizsgálható alaptörvényi rendelkezés – az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése – tartalmát érintően. A jelen alkotmányjogi panasz mindezekhez képest nem vet fel olyan új, alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, amely a panasz befogadását és érdemi elbírálását indokolná.
- [16] 3.2.2. A másik tartalmi – a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességre vonatkozó – feltételt érintően 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, ugyanakkor – hatáskör hiányában – nem bocsátkozik szakjogi kérdések ismételt felülbírlatába.
- [17] Az Alkotmánybíróság a jelen ügy kapcsán megállapította, hogy az indítványozók nem értenek egyet az ügyben eljáró bíróságok által a rendelkezésükre álló okirati és egyéb bizonyítási eszközök értékelésével az indítványozóknak a kérdéses ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, annak teljesítése és az attól való elállás jogszerűsége,

továbbá az indítványozók kellékszavatossági kötelezettsége fennálltának kapcsán kialakított álláspontjával.

- [18] Érvelésük alapvetően arra irányul, hogy az eljáró bíróságok szerintük tévesen foglaltak állást abban a (polgári anyagi szakjogi) kérdésben, hogy az indítványozók – bíróságok által megállapíthatónak tartott – hibás teljesítésére tekintettel az adásvételi szerződés tárgyát képező, általuk a vevők részére a szerződésben foglaltak szerint birtokba adott ingatlan vonatkozásában fennállt-e, fenn állhatott-e egyáltalán kellékszavatossági kötelezettség. Indítványozók részletesen kifejtették, hogy szerintük a teljes vételár vevők általi megfizetésének hiányában, továbbá a bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatuk ügyvédi letétbe helyezése okán (annak tényleges kiadása hiányában) valójában egyik szerződő fél sem teljesített – és ezért az adásvétel sem ment teljesedésbe – a szerződésben kikötöttek szerint, így az indítványozók álláspontja az, hogy részükről kellékszavatossági kötelezettség sem keletkezhetett. Az eljáró bíróságok azonban ezt a kérdést az indítványozóktól eltérően ítélték meg, és az indítványozók számára sérelmes döntéseiket erre az álláspontjukra alapítottan hozták meg.
- [19] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozók az általuk állított, a tulajdonjoguk sérelmére vonatkozó érvelésüket valójában kizárólag erre, vagyis az eredeti keresetük mikénti elbírálását alapvetően befolyásoló, azonban alapvetően nem alkotmányossági, hanem polgári anyagi jogi jogkérdésben a bíróságokétól eltérő (szak)jogi álláspontjukra vezették vissza. Ugyanakkor az Alkotmánybíróság a rendelkezésre álló iratok alapján azt állapította meg, hogy az eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítási eszközök segítségével lefolytatott bizonyítás alapján, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és azoknak a bíróságok szerint helyes értelmezését is tartalmazó részletes indokolás rögzítése mellett alakították ki az indítványozók kereseti kérelmével kapcsolatos, az indítványozók által sérelmesnek tartott jogi álláspontjukat.
- [20] Ezért az indítvány által felvetett kérdések az Alkotmánybíróság megítélése szerint nem alkotmányossági, hanem olyan szakjogi-törvényességi kérdések, amelyek az általános hatáskörű bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységének részét képezik; és amelyekben az eljáró bíróságok a jelen ügyben a részletesen megindokolt döntéseiket meg is hozták. Önmagában az, hogy az ilyen döntéssel valamely peres fél nem ért egyet; az számára kedvezőtlen tartalmú, nem alapozza meg egy bírói döntés alaptörvény-ellenességének megállapítását. Mindezekkel kapcsolatban az Alkotmánybíróság a jelen ügy kapcsán is emlékeztet azon következetes gyakorlatára, amelynek értelmében a jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság pedig ezzel összefüggésben csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit

jelölheti ki; ami azonban nem teszi lehetővé, hogy minden olyan esetben beavatkozzon a bíróságok tevékenységébe, amikor olyan (állítólagos) jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor, mely egyéb jogorvoslati eszközzel már nem orvosolható. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának lehetősége sem teremt alapot arra, hogy az Alkotmánybíróság a bírósági szervezet felett álló „szuperbíróság” szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el {lásd.: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [14]–[15]}. A „bírói döntés elleni alkotmányjogi panasz nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírói határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének” {3107/2016. (V. 24.) AB végzés, Indokolás [35]}. Mivel az indítványozók az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatos sérelmüket kizárólag a bíróságokétól eltérő (szak)jogi álláspontjukból vezették le, a fent írtaknak megfelelően az Alkotmánybíróság az indítvány tekintetében érdemi vizsgálatot nem folytathatott.

- [21] 4. Összefoglalva: az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a jelen ügyben az alkotmányjogi panasz nem vet fel a támadott bírói döntésekkel kapcsolatban az indítványozók által hivatkozott alapvető jog sérelmének megállapítását esetlegesen megalapozó kételyt, így az indítvány tekintetében nem folytathatott le érdemi vizsgálatot.
- [22] Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdése és az Ügyrend 5. § (1) bekezdése szerint eljárva, az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 29. §-ában írt feltétel hiányában, az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2026. február 10.

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Czine Ágnes s. k.,
alkotmánybíró

Haszonicsné dr. Ádám Mária s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Márki Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Schanda Balázs
alkotmánybíró helyett