

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3082/2023. (II. 16.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítéletével szemben előterjesztett alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó gazdasági társaság jogi képviselője (dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna kamarai jogtanácsos) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (1) bekezdése alapján alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz. Alkotmányjogi panaszában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) – Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítéletében alkalmazott – 75. § (2) bekezdését támadta, s kérte a rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. Alkotmányjogi panaszt terjesztett elő továbbá az Abtv. 27. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítéletével szemben, s kérte a bírói döntés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését.
- [2] Alkotmányjogi panaszában az indítványozó gazdasági társaság előadta, hogy szolgálati lakás bérbeadójaként az alperes alperesével, volt munkavállalójával 1987-ben bérleti szerződést kötött. A felek közti munkaviszony az alperes nyugállományba vonulási szándékára figyelemmel 2016. január 31-én közös megegyezéssel megszűnt. A felperes 2020. április 2-án kelt levelében cserelakást ajánlott fel az alperesnek, melyet az alperes nem fogadott el, az ingatlant nem hagyta el. Az indítványozó keresettel élt, amelynek alapján az első fokon eljáró bíróság a bérlőt a lakás kiürítésére és elhagyására kötelezte. Az alperes fellebbezése nyomán indult másodfokú eljárásban a bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság lényegében azt állapította meg, hogy az indítványozó a cserelakás felajánlási kötelezettségének nem tett megfelelően eleget, illetve kötelezettségének megfelelő teljesítését nem bizonyította.
- [3] Alkotmányjogi panaszában az indítványozó támadta a Lakástv. 75. § (2) bekezdését, mely cserelakás-felajánlási kötelezettséget ír elő a bérbeadó számára. Sérelmezte, hogy „olyan szerződések esetében ír elő a bérbeadó számára igen terhes kötelezettséget, amelyek a törvény hatálybalépése előtt jöttek létre.” Álláspontja szerint a Lakástv. 75. § (2) bekezdése a bérbeadóra az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből következő „tilalomba ütköző módon, visszamenőleg, a kihirdetést megelőző időre kvázi módosítja a jogviszonyt, a felek által létrehozott szerződést”, mivel a bérbeadó számára rendkívül terhes kötelezettséget ír elő a cserelakás felajánlására vonatkozóan. Ez szerinte olyan beavatkozás a felek jogviszonyába, ami „olyan fontos alapvető, alapjogokat sért, mint a jogállamiság, a jogbiztonság, hiszen olyan kötelezettséget állapít meg utólag a bérbeadó számára, amelyet a felek nem kötöttek ki a szerződésben, amelyet a bérbeadó nem kívánt vállalni, amely teherről, ha a szerződéskötéskor nem tudhatott, lehetséges ha tud, nem is köt szerződést. Az Ltv. [Lakástv.] 75. § (2) bekezdése nem felel meg az előre láthatóság, kiszámíthatóság követelményének, sérti a volt bérbeadó szerzett jogait.” Minderre tekintettel állította, hogy a Lakástv. 75. § (2) bekezdése, „valamint arra való hivatkozással hozott Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítélete alaptörvény-ellenes, sérti az Alaptörvényben rögzített demokratikus jogállamiságból származtatható jogbiztonság követelményét, a visszaható hatály tilalmát, a szerzett jogok védelmét.”
- [4] Az indítványozó szerint a Lakástv. 75. § (2) bekezdése, valamint a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítélete indokolatlanul korlátozza az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jogát, s állította, hogy ezen alapvető jogával szemben nem áll olyan alkotmányos érték, vagy alapjog, amely feltétlenül indokolná a korlátozást. Szerinte a Lakástv. 75. § (2) bekezdése, valamint az „arra való hivatkozással hozott Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélete” alaptörvény-ellenes, sérti az Alaptörvényben rögzített tulajdonhoz való jogot. Előadta, hogy a Lakástv. támadott rendelkezése által érintett bérbeadók, ekként az indítványozó sem rendelkezik olyan ingatlanállománnyal, amire tekintettel „cserelakásfelajánlási kötelezettséggel”

lenne terhelhető a Lakástv. 75. § (2) bekezdése alapján. A tulajdonhoz való jogát, illetve az abból fakadó rendelkezési jogát sérti, hogy a tulajdonos, (illetve a vagyongekezelő) rendelkezési jogát indokolatlanul korlátozza a jogalkotó. Az indítványozó sérelmezte továbbá, hogy a támadott ítélet „a felajánlott cserelakás tekintetében közjegyzői okiratba foglalást vélte a bérlő számára olyan kedvezőtlen tényezőnek, amely miatt azt állapította meg, hogy nem megfelelő a cserelakás.” Az indítványozó ennek kapcsán utalt a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvényre, mely 1991. szeptember 1-jén lépett hatályba és megteremtette a közvetlen végrehajthatóság lehetőségét, így értelemszerűen az 1987-ben kötött perbeli szerződéskötés során alkalmazására még nem kerülhetett sor. Azóta azonban „a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás, a közvetlen végrehajthatóság okán, a hosszadalmas peres eljárás elkerülése érdekében gyakorlatilag általánosan elfogadott, széles körben alkalmazott lett a bérleti jogviszony létrehozása során.” Az indítványozó ezzel összefüggésben sérelmezte, hogy a Lakástv., valamint a támadott ítélet „teljesen figyelmen kívül hagyja az elmúlt évtizedek során végbement gazdasági, jogi fejlődését, a volt bérbeadó tulajdonjogát, rendelkezési jogát sérti, indokolatlanul és aránytalanul, azzal, hogy meghatározza, hogy kinek, milyen szerződési feltételekkel adja bérbe az ingatlanát.”

- [5] Az Alkotmánybíróság az Alkotmánybíróság főtítkára felhívására kiegészített alkotmányjogi panaszt a tartalma szerint bírálta el.
- [6] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság az Ügyrendjében 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.
- [7] Az Abtv. 26. § (1) bekezdése szerint az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz fordulhat az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet, ha az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva. Az Abtv. 27. §-a 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 ítélettel zárult ügyben felperes volt, számára hátrányos döntés született, s a perben a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette. A kérelmező alkotmányjogi panasz benyújtására indítványozói jogosultsággal rendelkezik, érintettsége fennáll.
- [8] Az indítványozó az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott hatvan napos határidőben előterjesztett panaszában (a Fővárosi Törvényszék ítéletét az indítványozó jogi képviselője 2022. február 25-én vette át, az indítványozó alkotmányjogi panaszát 2022. április 12-én – a törvényes határidőn belül – érkezették az első fokon eljáró bíróságon) a bírósági eljárást befejező, rendes jogorvoslattal nem támadható jogerős ítéletet támadta.
- [9] Az alkotmányjogi panasz benyújtásának törvényi feltétele [26. § (1) bekezdés a) pont; 27. § (1) bekezdés a) pont], hogy a panaszos Alaptörvényben biztosított jog sérelmére hivatkozzon. Az Abtv. 26. § (1) bekezdés a) pontjával, illetve 27. § (1) bekezdés a) pontjával összefüggésben következetes az Alkotmánybíróság gyakorlata a tekintetben, hogy alkotmányjogi panasz csak az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének valószínűsítésére alapítható. A jelen indítvány e feltételnek csak részben tesz eleget. Az Alaptörvénynek az indítványban megjelölt B) cikk (1) bekezdésére az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint csak a kellő felkészülési hiányával, illetve a visszaható hatályú jogalkotás tilalmával összefüggésben alapítható alkotmányjogi panasz [pl. 3062/2012. (VII. 26.) AB határozat, Indokolás [86]–[91]; 3041/2014. (III. 13.) AB végzés, Indokolás [22]]. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszában az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével összefüggésben azt állította, hogy a támadott rendelkezés, illetve bírói döntés a „demokratikus jogállamiságból származtatható jogbiztonság követelményét, a visszaható hatály tilalmát, a szerzett jogok védelmét” sértette. Alkotmányjogi panasz érdemét figyelembe véve ugyanakkor az indítványozó a konkrét eset kapcsán lényegében azt sérelmezte, hogy a felek már fennálló jogviszonyát az 1994. január 1-jén hatályba lépett Lakástv. 75. § (2) bekezdése érintette, a bérbeadót terhelő cserelakás-felajánlási kötelezettséget írt elő, s ennek alapján a bérbeadót 2020-ban cserelakás felajánlására vonatkozó kötelezettség terhelte. Erre figyelemmel megállapítható, hogy az indítványozó alkotmányjogi panasz érdemében nem az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata által megjelölt,

a kellő felkészülési idő hiányával, illetve a visszaható hatályú jogalkotás tilalmával összefüggésben álló sérelmet állított az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésére hivatkozva, nem ilyen sérelmével összefüggésben alapította kérelmét az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésére.

- [10] Az Abtv. 52. §-a kifejezetten rögzíti a határozott kérelem követelményét, amelynek részét képezi az indokolás előterjesztésének a kötelezettsége is [52. § (1b) bekezdés *b*) és *e*) pont]: „Indokolás hiányában a kérelem nem felel meg a határozottság Abtv. 52. § (1b) bekezdésében írt követelményének, annak elbírálására nincs lehetőség.” {34/2014. (XI. 14.) AB határozat, Indokolás [212]}. Az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *e*) pontja értelmében az indítvány akkor tartalmaz határozott kérelmet, ha bemutatja az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét és egyértelmű indokolást ad elő arra nézve, hogy a sérelmezett jogszabály, jogszabályi rendelkezés, illetve bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény felhívott szabályával. Az indítvány e követelménynek az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése vonatkozásában nem tesz eleget. Támadott döntésével a bíróság a Lakástv. 75. § (2) bekezdése alkalmazásával elutasította az indítványozónak az általa bérbeadott lakás kiürítésére irányuló keresetét. A kiegészített indítvány sem tartalmazott indokolást arra vonatkozóan, hogy a Lakástv. 75. § (2) bekezdése szerint a bérbeadót terhelő cserelakás-felajánlási kötelezettség, illetve az ezt alkalmazó és ennek alapján a cserelakás megfelelőségét vizsgáló, a cserelakás megfelelősége minden feltételének a bérbeadó (indítványozó) általi bizonyítását megkövetelő, s a bizonyítatlanság tényét az indítványozó terhére értékelő bírói döntés miért sértette az indítványozó Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogát.
- [11] Mivel a fent kifejtettek szerint az alkotmányjogi panasz részben nem felelt meg az Abtv. 26. § (1) bekezdés *a*) pontjában és az Abtv. 27. § (1) bekezdés *a*) pontjában foglaltaknak, részben nem tett eleget az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *b*) és *e*) pontjában írt feltételeknek, az Alkotmánybíróság azt az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdése alapján eljárva az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *h*) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2023. január 31.

Dr. Márki Zoltán s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Handó Tünde s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Márki Zoltán s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró
az aláírásban akadályozott
dr. Pokol Béla
alkotmánybíró helyett

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szívós Mária s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/1066/2022.

