

**Alkotmánybíróság**  
**IV/3152/2021.**

Alulírott dr. Gyöngyösi Zoltán üv. ( [REDACTED] )  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ollári Zsuzsanna Klára [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] jogi képviselőként az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abtv.) 27. § alapján előterjesztem az alábbi egységes szerkezetbe foglalt

**alkotmányjogi panaszt:**

Kérem az Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI. 21.104/2020/5 számú ítéletének Alaptörvény-ellenességét és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg.

**I n d o k o l á s**

**1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei**

*a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése*

A jelen eljárás alapproblémája a következő. A panaszos a felperes volt a Fővárosi Törvényszék 10.P.23.348/2016. sz. perében, amelyben az alperes [REDACTED] 1/1 hányadú tulajdonát képező [REDACTED] alatti lakás [REDACTED] tulajdonjogának a visszaszerzését kívánta elérni ajándék visszakövetelése és ajándékozási szerződés érvénytelenségének jogcímén. Miután ez sikertelen volt (a keresetét elutasították), 2017-ben már csak az alperes viszontkeresetének a teljesítése érdekében folyt tovább a per. Ennek keretén belül az alperes használati díjat igényelt a felperestől, aki ellenben az általa végrehajtott érténövelő beruházások ellenértékét helyezte ezzel szemben levonásba (beszámítással).

Tekintettel arra, hogy a perbeli lakás forgalmi értékének, így hasznosítási értékének (tehát használati díjának), továbbá a panaszos, mint felperes által állított beruházási értékek beszámításának kérdése meghaladta a Bíróság kompetenciáját, ezért igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére került sor. A Fővárosi Törvényszék a 10.P.23.348/2016. perben 26. sz. végzésével a szakértőt rendelt ki a felperesi beruházások, költségek, kiadások és az alperes által követelt használati díj megállapítása érdekében.<sup>2</sup> A kirendelt szakértő a [REDACTED]. (és részéről személyesen eljárva [REDACTED]) volt, a szakértői díjelőleget egymás között azonos hányadban a fel- és az alperes fizette meg.

<sup>1</sup> Meghatalmazás az ügy vitelére

<sup>2</sup> 10.P.23.348/2016/26. sz. végzés a szakértő kirendelésére

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám: IV/03152-4/2021	
Érkezett: 2021 DEC 08. <i>e-mail</i>	
Példány: 1	Kezelőiroda: <i>Ju</i>
Melléklet: 16 db	

### *A szakértő helyszíni szemléje*

A szakértő ezek után a 2017. szeptember 19-én 10.00 órakor tartandó helyszíni szemlééről szóló értesítést 2017. szeptember 7-én a panaszosnak is postára adta, azonban a felperes azt (ide nem tartozó egyéb okok miatt) nem vette át, csak szeptember 21-én. Amihez egyébként joga volt. Mellékeljük magát a borítékot<sup>3</sup> és benne a szakértői értesítést a helyszíni szemlééről.<sup>4</sup>

A helyszíni szemle előtti napon (2017. szeptember 18-án) a Bíróság tárgyalást tartott, ahol az alperes felhívása alapján tájékoztatta a panaszost arról, hogy a helyszíni szemle másnap lesz.<sup>5</sup> A panaszos közölte, hogy a lakásba való bejutást biztosítani igyekszik, bár másnap egy szemészeti műteti beavatkozása lesz. E körben, bár egyértelmű nyilatkozatot tett, a hirtelen kapott információ miatt közölte azt, hogy másnap biztosítja a bejutást, azonban otthon jött rá arra, hogy ez nem fog összejönni, mert a szemle eszerint pont akkor lesz (de. 10.00 órakor), amikor az ő ambuláns szemészeti kontrollja.

Másnap a helyszíni szemle nem lett megtartva – illetve annyiban volt, hogy a szakértő 10.58 órakor kijött a helyszínre, azonban nem talált ott senkit, a lakás ajtaja előtt állt, majd elment.

A peres felek ezt a helyzetet különbözőképpen magyarázták a peres iratok között.

Az alperes előadta, hogy a panaszos este közölte az ő ügyvédjével, hogy másnap neki 10.00 órakor szemészeti kontrollja lesz, küldött is neki egy ambuláns lapot erről, viszont jelezte, hogy mivel nem kapott szabályszerű értesítést a szakértőtől, ezért kér egy másik időpontot. (Ilyen tartalmú levelet egyébként a szakértőnek az idő rövidege miatt nem küldött el.) Közölte azt is, hogy értesítette a rendőrséget, miszerint a lakásba csak annak tulajdonosát, vagyis az alperest engedjék be, de őt is csak akkor, ha laccímkártyával tudja igazolni, hogy a lakásban lakik. (Amit nem tudott volna igazolni, mert vagy az USA-ban élt, vagy a [REDACTED] alatt.) A levél különben nem azt jelenthette, hogy a szakértő nem léphet be oda vagy az alperes ügyvédje. A fentiek alapján az alperes jog képviselője ezt úgy értelmezte, hogy a panaszos megtagadta a helyszíni szemlén való részvételt és egyben megtagadta azt is, hogy a szakértő beléphessen a lakásba, azt megszemlézze. Ehhez képest ő maga is megjelent másnap, csak nem ment fel a lakásba, otthagya a szemlét még az előtt, hogy a szakértő felment volna a harmadik emeletre.

A panaszos, mint ottani felperes ezt máshogy indokolta meg. A 2017. október 17-i tárgyaláson azt adta elő, hogy a szakértői szemlééről szóló értesítés csak a szemle után két nap múlva érkezett meg hozzá, tehát az egész eljárás nem volt szabályos. Ő a III/2. sz. alatt lakik, az élettársa ott volt, a bejárati ajtó kulcsát ott hagyta nála, bár tény, hogy erről nem értesítette a szakértőt, aki 10.00 órakor nem jelent meg, csak jóval fél órával később, amikor már senki nem számított rá, ő pedig nem volt otthon. Mivel pedig a 31/2008. (XII.31.) IM r. 1. § (2) bekezdése szerint a szakértőnek a helyszíni szemle alapján kell szakértői véleményt kiadni, ezért a szakvéleménye alaptalan és alkalmatlan az ügy eldöntésére. A 2017. október 14-i beadványában kérte a szakértő kizárását az ügyből, mivel nem tartotta elfogadatlannak. Később (a 2017. november 24-i tárgyaláson) előadta, hogy megszerezte a társasház belső kamerafelvételeit, és azon az látszik, hogy a szakértő nem 10.00 órakor érkezett a helyszínre (a III/3. bejárati ajtó elé), hanem 10.38 órakor, vagyis akkor, amikor már helyszíni szemlééről beszélni sem lehetett volna.

<sup>3</sup> A szakértői szemle borítékja

<sup>4</sup> Szakértő értesítése a helyszín szemlééről

<sup>5</sup> A 2017. szeptember 18-n tartott 28. sz. tárgyalás jegyzőkönyve

A szakértő a fentiekre azt a választ adta, hogy a szemle időpontjáról szóló értesítést 2017. szeptember 7-én adta postára, szeptember 11-én lett értesítve a panaszos arról a postán, hogy ezt átveheti, ehhez képest csak szeptember 21-én vette át, a szemle után. Egyébként szeptember 7-én megküldte az értesítést e-mailen is a felperes ügyvédjének, az más kérdés, hogy az nem kapta meg. 10.00 órakor megjelent a helyszínen, ahol csak az alperesi jogi képviselő volt jelen. Becsengetett mind a két lakásba (felperes lakásába, ami a III/2. volt és perbeli lakásba, ami a ■■■ volt), de nem nyitottak nekik ajtót. Az alperesi képviselő elment. Kb. 10.38 órakor jutottak csak be az épületbe (ki kellett várnia, amíg valaki kinyitotta a nagykaput). Ezek után felmentek a ■■■ z. lakáshoz, de nem tudott bejutni, úgyhogy a maga részéről befejezte a szemlét és nekiállt elkészíteni a szakértői véleményét. A felperes tértivevény egyébként a szemle megkezdésekor nem érkezett meg hozzá, tehát nem tudhatta azt sem, hogy eljárása szabályos-e.

Ehhez képest a szakértő, aki megjelent a helyszínen, de semmit nem látott a lakás belsejéből, készített egy olyan szakértői véleményt, amelyben bevezetőnek kijelentette, hogy néhány apró előfeltétel hiányzott a kiérlelt anyag elkészítéséhez, mert:

- 1) a lakásba nem tudott bejutni,
- 2) a felújítás tételes megtörténtét nem tudta megvizsgálni,
- 3) tételes felújítási költségvetés készítésére ezért nem volt lehetőség,
- 4) csak a tulajdoni lap adataiból tudott dolgozni, helyszíni adatokból nem,
- 5) nem végzett vizsgálatokat a közműszolgáltatásokkal kapcsolatban,
- 6) a vizsgált műszaki tartalom „csak a fentiekben vázolt feltételeken” alapul,
- 7) tehát az elvégzett beruházási munkák mennyiségéről és minőségéről nem lehetett meggyőződni.

Ehhez képest készített egy „kiérlelt” anyagot, ami azt jelentette, hogy az ingatlan belsejének teljes ismerethiányában hozott össze egy szakértői értékbecslést mind a beruházások, mind a használati (bérleti) díj vonatkozásában.<sup>6</sup>

A Bíróság mindenesetre értékelt a munkáját, mert a 2017. október 11-én meghozott 32. sz. végzésben megállapította a szakértő munkadíját, amely fellebbezés hiányában 2017. november 15-én jogerőre emelkedett.<sup>7</sup> (A panaszos ugyan fellebbezett ellene, de elkészttség miatt elutasították.)

#### *A jogvita lényege*

A Bíróság végül úgy oldotta meg a kérdést, hogy azt elődázta. A Fővárosi Törvényszék a 2018. június 20. napján kelt 22.P. 23.348/2016/56. szám alatt hozott részítéletével kötelezte a panaszost az ingatlan kiürítésére.<sup>8</sup> Az ítélet ellen a panaszos fellebbezést jelentett be. A Fővárosi Ítéletábrla a 2019. február 1. napján kelt 3.Pf. 21.322/2018. sz. végzésével a részítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat meghozatalára kötelezte, részletes utasítást adva az első fokú bíróságnak a megismételt eljárásra.<sup>9</sup> Ebben az ügy szempontjából az a fontos rész szerepelt, hogy el kell döntenie a Törvényszéknek: a szakértői vélemény egyáltalán alkalmazható-e a perbeli jogvitában vagy

<sup>6</sup> Szakértői vélemény részletei a szakértő megállapításaival

<sup>7</sup> 10.P.23.348/2016/32. sz. szakértői díjról szóló végzés

<sup>8</sup> 22.P. 23.348/2016/56. sz. részítélet

<sup>9</sup> 3.Pf. 21.322/2018. sz. végzése



sem, ami azt jelentette, hogy ennek bizonyító erejében a másodfokú bíróság sem volt biztos. Ehhez egyébként iránymutatást nem adott részletesebben, ami azt jelentette, hogy nem vetette el a panaszos felperes gondolatát arról, hogy ez a szakértői vélemény alkalmatlan a jogvita eldöntésére ebben az állapotában.

A szakértői problémát úgy oldotta fel a Bíróság a megismételt eljárásban, hogy a 2019. március 21. napján tartott 71. sz. tárgyaláson a bizonyítási terhet az alábbiak szerint osztotta ki: „Az eljáró bíró tájékoztatja a feleket arról, hogy a szakvélemény kiegészítése szükséges, amennyiben az alperes 2017 októberében eltelt időszak vonatkozásában is használati díj iránti igényt terjeszt elő, illetve amennyiben a felperes tekintettel arra, hogy a szakértő az ingatlan nem tudta megtekinteni, szintén a szakvélemény kiegészítését kéri. E körben a felperesnek kell megjelölnie konkrétan azt, hogy mely kérdések vonatkozásában kéri a szakvélemény kiegészítését, illetve tájékoztatja a bíróság a felperest arról, hogy a szakértő részére lehetővé kell tennie az ingatlanba történő bejutást – pénzbírság terhével.”<sup>10</sup> Felhívta a felperest (panaszost), hogy helyezzen letétbe további 100.000 Ft szakértői díjelőleget, s megint felhívta a figyelmét arra, hogy az ingatlanba bejutást biztosítania kell. Az alperest 50.000 Ft előlegre kötelezte, ez utóbbi ennek eleget is tett.

A 2019. május 2-án kibocsátott 74. sz. végzés szerint a szakértői munkája kiterjedt volna nemcsak 2017 októberétől a szakértői vélemény elkészítéséig tartó használati díjának megállapítására, hanem „amennyiben az ingatlan megtekintését a felperes lehetővé teszi, és a megtekintés alapján a korábbi szakvéleményben megállapított használati díjak korrekciója indokolt, úgy erre is térjen ki szakvéleményében, illetve a megtekintett állapot alapján állapítsa meg a használati díjat”.<sup>11</sup>

A panaszos felperes ugyanakkor megtagadta a 100.000 Ft letétbe helyezését. Bejelentette, hogy a szakértő szemle tartása nélkül hozott létre egy szakértői véleményt, ezért nem teljesítette a Bíróság által előírt kötelességét, mivel a kirendelő végzés azt szabta ki a szakértőnek, hogy helyszíni szemle alapján alakítsa ki az álláspontját. A szakvélemény kiegészítését csak akkor kérhetik a felek, ha a szakvélemény egyáltalán elkészült és rendelkezésre állt – ez azonban nem szakértői vélemény, mert nem szabályszerűen készült el. A helyszíni szemle elmaradása nem pótolható azzal, hogy egy új helyszíni szemlét csak szakértői díj fejében hajlandó tartani a szakértő. Egyébként pedig a szakértővel szemben kizárási indítványt terjesztett elő, illetve fenntartotta azt, hogy új szakértő kirendelése szükséges, mivel a szakértőről elfogultságot feltételez.

Ehhez képest a szakértő vállalta, hogy a helyszíni szemlét megtartja díjelőleg nélkül is (de nem mondva le a teljes díjról). A Bíróság a 2019. május 23-án kelt 80-II. sz. végzésével értesítette a felperest, hogy a szemlére 2019. május 31-én 13.00 órakor kerül sor és felhívta a figyelmét arra, hogy 100.000 Ft pénzbírság terhe mellett tegye lehetővé a bejutást a lakásba.<sup>12</sup>

A szakértő azonban ezt a helyszíni szemlét lemondta előtte, mivel nem érkezett vissza a felperestől az értesítés (tértivevény).<sup>13</sup>

A következő hónapok ezzel kapcsolatos jogi érvelését és ellenérvelését nem mutatjuk be, mert a végkifejlet a következő lett: a Bíróság a szakértő kizárását ismételten megtagadta (2019.

<sup>10</sup> 22.P. 23.348/2016/71. sz. tárgyalási jkv.

<sup>11</sup> 22.P. 23.348/2016/74. sz. végzés

<sup>12</sup> 22.P. 23.348/2016/80-II. sz. végzés

<sup>13</sup> A szakértő helyszíni szemlét lemondó levele

június 6 – 84. sz. végzés), majd felhívta arra a szakértőt, hogy az ingatlan megtekintése nélkül alakítsa ki álláspontját a 2017 októbere óta fennálló használati díjakról (2019. június 13 – 87. sz. végzés), felperes nem tette le a 100.000 Ft-ot. A szakértő nem készítette el a szakértői véleményét, csak annyi mondott ki, hogy a bérleti díjak emelkedtek, emiatt a Bíróság szakértői díjat állapított meg számára, ezt a panaszos megfellebbezte, az Ítélet tábla pedig mérsékelte a díjat. Az alperesnek pedig megfelelt a korábbi szakvéleményi állapot is.

A Fővárosi Törvényszék végül 2019. december 3-án berekesztette a tárgyalást. Ezen a tárgyaláson különben a panaszos megismételte az igényét: a szakértő szabályszerűen értesítse őt a helyszíni szemléről, azt tartsa meg, nyilatkozzon mind a használati díjról, mind a beruházásainak értékéről, a 100.000 Ft-ot pedig azért nem helyezte letétbe, mivel a szakértő még a korábbi munkáját sem végezte el, vagyis nem tartott helyszíni szemlét, az ennek hiányában összeállított szakértői véleménye pedig nem azt jelenti, hogy elvégezte volna a Bíróság által reá kirótt feladatot. Ez akkor is így van, ha különben az eredeti (2017-es) szakértői díjhatározatot nem fellebbezte meg a panaszos (joghatályosan).

2019. december 7-én a megismételt eljárásban hozott 22.P.23.348/2016/100. sz. ítéletével a Fővárosi Törvényszék kötelezte a panaszost, hogy a perbeli lakást kiürítve 60 napon belül bocsássa alperes birtokába, fizessen meg neki 15.773.497,- Ft használati díjat.<sup>14</sup> A felperes ezt megfellebbezte ezt a szakértői vélemény alaptalanságára hivatkozva. A Fővárosi Ítélet tábla 2020. július 2.-án kelt 3. Pf. 20.110/2020/10. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet a per fő tárgya tekintetében, tárgyalás tartása nélkül helybenhagyta.<sup>15</sup> Ebben – még mindig a szakértői vizsgálat jogellenességére hivatkozva – a panaszos felülvizsgálatot kért a Kúriától, de az a 2021. május 11-én kelt Pfv.VI.21.104/2020/5 számú ítéletében a másodfokú ítéletet helybenhagyta.<sup>16</sup> A három ítélet lényegében egybehangzóan rendelkezett a felperes ama érvelésével szemben, hogy a szakértő nem alkothatott volna szakértői véleményt helyszíni szemle tartása nélkül. Érvelésük azonos volt, ami a következő.

A szakértő a 26. sz. kirendelő végzés alapján a helyszíni szemléről szóló értesítést 2017. szeptember 7. napján postára adta, a posta kikézbcsítette a panaszosnak, aki azt nem vette át, csak 2017. szeptember 21-én, a helyszíni szemle utáni második napon. Az értesítés szabályszerű volt, a panaszosnak róható fel, hogy azt nem vette fel mihamarabb a postán. A 2017. szeptember 18-i tárgyaláson külön tájékoztatást kapott arról, hogy másnap 10.00 órakor a szemle meg lesz tartva, ehhez képest a bejutást nem biztosította a lakásba, nem is volt jelen. Innentől kezdve a szakértő szemle nélkül készítette el a szakvéleményét, amelynek kiegészítését kérhette volna a panaszos a 71. sz. végzés alapján, azonban mivel a 100.000 Ft díjelőleget – a mellőzés terhével – nem helyezte letétbe, ezért a szakértő újabb helyszíni szemlét nem tudott kitűzni. A fentiek alapján tehát a szakértői vélemény helyszíni szemle nélkül is bizonyítékként figyelembe vehető volt, mert a szemle hiányát a panaszos terhére értékelte, mint rosszhiszemű magatartást.

#### *b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése*

Az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeket az első- és másodfokú határozat ellen már kimerítette, a bírósági rendszerben a Kúria ítélete után új lehetőség nincs számára biztosítva. Perújítást vagy egyéb jogorvoslatot a törvényesség érdekében a felperes még nem kezdeményezett.

<sup>14</sup> 22.P.23.348/2016/100. sz. ítélet

<sup>15</sup> Pf. 20.110/2020/10. számú ítélet

<sup>16</sup> Pfv.VI.21.104/2020/5 számú ítélet

*c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje*

Nyilatkozunk arról, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidő (az alkotmányjogi panasz benyújtására alapjául szolgáló bírói döntés közlésétől számított 60 nap) megtartásra került. A Kúria Pfv.VI. 21.104/2020/5. számú ítéletét [REDACTED] ügyvéd, a peres eljárás során a panaszos jogi képviselője kapta meg elektronikus formában, megnyitotta 2021. július 15.-én, az ettől számított 60 napon lett benyújtva a panasz eredeti változata.

*d) Az indítványozó érintettségének bemutatása*

Polgári perben nem szorul külön bizonyításra azt, hogy a felperes egyedi ügyben érintett személy, aki bírósági jogorvoslati útját kimerítette, mert a Kúria döntése ellen továbbá ilyenek a bírósági rendszeren belül nincs helye. Még jogegységi panasznak sem, mivel a Kúria a jogegységi eljárás lefolytatását megtagadta. Az ítélet alapján fizetendő 15.773.497,- Ft használati díj összegének csökkentett megállapítása egy tisztességes eljárásban érdekében áll.

*e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta*

Az Abtv. 29. §-a alapján az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség esetén fogadja be. Jelen beadvány természetesen arra irányul, hogy a kérelmező mélységesen elégedetlen a Kúria fenti döntésével, illetve az abban foglalt jogi indokolással. Ezzel szerinte a Kúria megsértette a felperes tisztességes eljáráshoz való jogát, s e tekintetben a kérelmező alkotmányos alapjogának a sérelmét lehet megállapítani annak alapján, hogy egy olyan szakértői véleményre alapítva hozott a magyar bírósági rendszer egy marasztaló ítéletet, amely szakértői vélemény a kialakult és töretlen bírósági gyakorlat szerint a belső hiányosságai miatt (elsősorban a szemletárgy megszemlélése hiányában) alkalmatlan volt bármilyen bírósági döntés alapjaként való elfogadásra.

## **2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása**

**a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése**

*Alaptörvény Alapvetés B. cikk (1) bekezdése: „Magyarország független, demokratikus jogállam.”*

A jogállamiság sérelme önmagában nem alkotmányos alapjog, ám az Alkotmánybíróság határozataiban más alkotmányos előírásokkal együtt értelmezve, összeolvasva döntési alapként teszi meg (alkotmányjogi panasz ügyekben is).

*Alaptörvény Jogok és kötelezettségek XXVIII. Cikk (1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.*

A tisztességes eljárás a jogállam egyik tartópillére. A törvény és a bíróság előtti egyenlőség úgyszintén. Ez azt jelenti, hogy akárki, aki a bíróság elé viszi az ügyét, előre lefektetett, mindenki által megismerhető szabályok, eljárási protokoll szerint tud érvényt szerezni igazának. Ugyanakkor ennek ellentéte is igaz. Aki a bírósághoz fordul, nem kell attól tartania,



hogy ezen eljárási rend nem fog működni, hanem a bíróság ezt váratlanul egy előre nem látható módussal váltja fel, terheit nemhogy enyhíti, de még súlyosíthatja is azzal, hogy olyan eljárási protokollt kezd el alkalmazni alapvetésként, amely szemben áll a töretlen bírósági gyakorlattal.

Az Alkotmánybíróság által a 7/2013. (III. 1.) AB határozatában (Indokolás [29]) alkalmazhatónak ítélt 6/1998. (III. 11.) AB határozata értelmében a tisztességes eljáráshoz való jog „*olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembe vételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes*” (ABH 1998, 91, 95.).

*b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása*

*Abtv. 29. § Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.*

Az „érdemben” befolyásoló alaptörvény-ellenesség azt jelenti az Alkotmánybíróság gyakorlatában, hogy minden olyan eljárási szabálynak a megsértése jogvita tárgya lehet az Alkotmánybíróság előtt, amely érdemben befolyásolja egy ítélet tartalmában foglalt tényállás-megállapítást és/vagy az erre alapított bírói indokolást. Ennek feltétele az, hogy az eljárási szabály megsértése ne pusztán az eljárás menetének alakításában és alakulásában jelenjen meg, hanem kihasson a végső döntés meghozatalában, a felek anyagi jogi viszonyainak a megítélésében. **Jelen esetben ez a kérdés így hangzik: lehet-e olyan ingatlanforgalmi szakértői véleményre alapozni egy ítéletet, amely szakértői vélemény helyszíni szemle megtartása, a szemletárgya megszemlélése nélkül jött létre?**

Itt elsősorban is azt a kérdést kell figyelembe venni, hogy a szakértői szemle megtartásáról szóló értesítés megfelelő volt-e. A szakértő 2017. szeptember 7-én adta fel a panaszos felperesnek az értesítést, annak pedig jogában állt azt átvenni az értesítéstől számított kétszer 5 napon belül, azaz szeptember 21-én, amikor ténylegesen átvette. Ekkor a jogával élt, és ez a joga nem volt visszaélészerű, mivel a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX törvény 30. §-a szerint a hivatalos irat kizárólag tértivevényvel kézbesíthető. A KGD2016.53. számú eseti döntés kimondja: „*A címzettnek joga van a postai küldeményt az értesítésben megadott időkereten belül bármikor átvenni, az ezzel való késlekedés nem sérti a rendeltetészerű joggyakorlás kötelezettségét.*” A panaszos tehát időben vette át az értesítést – az más kérdés, hogy jogával élve már a helyszíni szemle után.

**Ennek a helyzetnek a jogi szemlélése azonban nem változtat azon a tényen, hogy a szakértő mindezt nem tudhatta, tehát neki úgy kellett volna szakértői véleményt alkotnia, hogy annak vizsgálati módszere és tartalma megfelelően részint a szakértői munkára vonatkozó rendelkezéseknek, részint a régi Pp. rendelkezéseinek és mind a kettő megfelelően annak a követelménynek, amely ellenőrzött és ellenőrizhető adatokat igényel a szakértői vélemény megalapozottságához.**

A bírói gyakorlat szerint a peres eljárásban akkor indokolt szemle tartása, ha a kereset elbírálása szempontjából van olyan tárgy, tény vagy helyszín, aminek a közvetlen megfigyelése, megvizsgálása szükséges. A szakértői vélemény mint minden más bizonyíték a bíróság szabad mérlegelése alatt áll, azaz a bíróság meggyőződése szerint állapítja meg a

szakvélemény bizonyító erejét, mérlegelve annak logikai egységességét, meggyőző erejét, a per adataival, más szakértői véleménnyel stb. való összhangját vagy ellentmondását stb. A bíróságnak joga van a szakértői véleménytől eltérni, de azt meg kell indokolnia. **Azonban nyilván nincs mit elfogadni egy olyan szakértői véleményből, amely egy ingatlan természetbeli állapotáról szól, ugyanakkor a szakértő az ingatlan állapotát egyáltalán nem ismerte meg és ebből az ismeretlen állapotból vezeti le a használati díjat.**

Hogy a szakértő jogellenesen készített el az üres szakvéleményt, arra bizonyítékok még a következők. A szakértői tevékenységről szóló 31/2008. (XII.31.) IRM r. (a továbbiakban: IRM r.) a következőket mondja ki:

*IRM r. 1. § (2) A szakértő vizsgálat alapján ad szakvéleményt.*

A szakértő vizsgálatot nem folytatott le, mert az ingatlanba nem lépett be, annak jellemzőit tehát nem ismerte meg. Az általa lefolytatott ún. vizsgálat nem volt más, mint papíron és digitális úton történő összehasonlító adatok felhozatala, amely adatok azonban nem voltak vonatkoztathatóak egy nem ismert ingatlan állapotára.

*IRM r. 10. § (1) A szakvéleménynek tartalmaznia kell: a) a vizsgálat tárgyára; a vizsgálati eljárásokra és eszközökre, a vizsgálat tárgyában bekövetkezett változásokra vonatkozó adatokat (lelet).*

A szakértő maga jelentette ki a szakvéleményében, hogy semmiféle lelet nem áll a rendelkezésére, mivel a helyszínt, a perbeli lakást nem vizsgálta meg. Ezzel a szakértő megszegte inkább a Magyar Ingatlanszövetség által kötelezően követett Európai Értékelési Szabványt, ami a per idején az EVS 2016. számot viselte, amely kimondja a következőket (igaz, a hitelbiztosítási értékbecslőkre, de az ő eljárásuk sem más, mint az igazságügyi szakértőké):

*4.2.1 A megnevezett értékbecslőnek ellenőriznie kell az ingatlant, mind a külsőt, mind a belsőt tekintve.*

*4.2.2 A helyszíni ellenőrzés természete az ingatlan, a nemzeti jogszabályok és gyakorlat függvénye, de az értékbecslőnek figyelembe kell vennie az ingatlan fontosabb jellemzőit és mindent, ami hatással lehet az értékbecslésre, vagy befolyásolhatja az ingatlan vizonteladását.*

*4.2.3 Az ingatlan helyszínét, kiterjedését és állapotát le kell fényképezni, mind belsőleg, mind külsőleg.*

Ezeket a követelményeket nem lehet mellőzni azzal, hogy a szakértő papírból és egyéb adatokból dolgozik a közvetlen tapasztalás helyett. Egy eseti döntés szerint: „amikor már fizikai vizsgálatokkal nem tisztázhatók a teljesítés korabeli feltételei, elfogadott és megfelelő szakértői vizsgálati módszer a rekonstruált tényekből való szakmai következtetések levonása [31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 1. § (2) bekezdése, és 10. § (1) bekezdés]. Nem arról van tehát szó, hogy a szakértő tények nélküli szakmai megállapításokat tesz, hanem ilyen esetben a helyszíni vizsgálatokat egyéb bizonyítékok felhasználása helyettesíti” (Kúria Pfv.21196/2020/8. számú precedensképes határozata). Ebből az következik, hogy a szakértő nem hajthat végre spekulatív, rekonstruált, feltételezett adatokból következtetéseket addig, amíg lehetősége van a vizsgálat tárgyának (a Pp. szerinti szemletárgynak) a



**közvetlen megvizsgálására.** Ez ui. fizikai vizsgálatokkal közvetlenül tisztázható tények felvételét jelentette volna, ami a szakértőnek rendelkezésére állt, azonban ezzel nem élt, inkább választotta a spekulatív módszerek alkalmazását.

*IRM r. 40/A. § (2) Ha a kirendelés másként nem rendelkezik, a szakértő az ingatlan értékének megállapítása során figyelembe veszi az ingatlan környezetét, elhelyezkedését, az építmény mennyiségi, minőségi jellemzőit, az ingatlan műszaki paramétereit, korát és állapotát, és az adott ingatlantól függően az egyéb, értéket befolyásoló tényezőket.*

A szakértő a 26. sz. végzéssel ellentétben nem tartott helyszíni szemlét, ezért nem vette figyelembe a perbeli ingatlan mennyiségi, minőségi jellemzőit, annak műszaki paramétereit, mert az ingatlant nem is látta.

Annak érdekében pedig, hogy a szakértő megalapozott szakvéleményt alkothasson, több módszer is rendelkezésre állt volna, azonban ezek egyikének sem tett eleget sem a szakértő, sem a Bíróság. A szakértő ezt tehette volna meg:

*IRM r. 2. § A szakértő kezdeményezheti a kirendelés alól történő felmentését, ha a kirendelő a szakértő kérésére nem biztosítja a szakértő által megjelölt, a szakértői tevékenység ellátásához szükséges adatokat, felvilágosítást, iratokat és vizsgálati tárgyakat, és e nélkül a kirendelés nem teljesíthető.*

Tehát megtehetette volna, hogy jelzi a Bíróság (és így felek) irányában, miszerint a szemle megtartására nem került sor, szemletárgy nélkül pedig nem tud szakvéleményt alkotni. Megtehetette volna, hogy új helyszíni szemlét tűz ki és arról végre szabályszerűen kiértésíti a feleket úgy, hogy az értesítésről szóló tértivevény a kezében van. Ehhez képest inkább alkotott egyet.

Ugyanezt az eljárási követelményt foglalja magában az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. tv. az alábbiak szerint:

*2016. évi XXIX. tv. 39. § (1) A szakértő a hatóságtól, valamint az eljárásban részt vevő személyektől a szakvélemény elkészítéséhez szükséges, a kirendelésben közölt adatokon felül további adatok közlését, iratok, vizsgálati tárgyak rendelkezésre bocsátását kérheti.*

Ez is megsértésre került. Nem kérte a szakértő 2017. szeptember 19. 10.38 óra után senkitől sem azt, hogy a vizsgálati tárgyat (a lakást bocsássák a rendelkezésére). És megtehetette volna ezt is:

*2016. évi XXIX. tv. 39. § (2) A szakértő köteles haladéktalanul értesíteni a hatóságot, ha - álláspontja szerint - annak hatáskörébe tartozó intézkedés megtétele vagy eljárási cselekmény lefolytatása szükséges.*

*IRM r. 45. § (4) A szakértő köteles a tudomására jutásától számított tíz napon belül - az igazságügyi szakértő öt napon belül - közölni a hatósággal, ha c) a szakértői tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza, így különösen, ha tevékenysége ellátásának vagy részvizsgálatok elvégzésének feltételei nincsenek meg.*

Ez azt jelentette volna, hogy a régi Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (r. Pp.) szerint a Bíróság engedélyt adhatott volna számára arra, hogy új helyszíni szemle

megtartásával hozza létre a szakértői véleményét, egyben felhívhatta volna a panaszos felperest arra, hogy biztosítsa az ingatlanba való bejutást, ha úgy ítélte meg, hogy ennek 2017. szeptember 19-én önhibájából kifolyólag nem tett eleget:

*r. Pp. 8. § (5) A bíróság azt a felet (képviselőt), aki egyes perbeli cselekményekkel indokolatlanul késedelmeskedik, valamely határidőt vagy határnapot mulaszt, vagy más módon felesleges költségeket okoz, a törvény értelmében a költségek megtérítésére való kötelezésen felül - pernyertességére vagy pervesztességére tekintet nélkül - pénzbírság megfizetésére kötelezi, továbbá a felet a törvényben meghatározott más jogkövetkezéssel sújtja.*

A szakértő azonban ezt az utat nem tartotta be, inkább szemletárgy (vizsgálati tárgy) nélkül döntött arról, hogy szakérteni fog. **Ennek következtében lehetőséget sem adott a Bíróság és a felek számára ahhoz, hogy az eljárást egy új helyszíni szemle megtartásával folytassák és hozzák egyenesbe (vagyis tegyék r. Pp.-szerűvé és egyben szakértői minőségűvé).** A szakértő kész helyzet elé állította a Bíróság és a feleket is akkor, amikor a teljesen alaptalan szakértői véleményét benyújtotta és kérte érte díjának a megítélését. A Bíróság pedig – bár a panaszos felperes jelezte neki a problémát – semmit sem tett annak érdekében, hogy a szakértő a „vizsgálat tárgyának” a megvizsgálásával hozzon létre szakértői véleményt.

A fentiek alapján ezért összefoglalóan az állapítható meg, hogy mind a három bíróság és ebben a Kúria is egy olyan szakértői véleményre alapította az ítéletét, amely tudatosan nem vette igénybe a vizsgálat tárgyának tényleges megvizsgálását, tehát a szakértő szemle nélkül alkotott szakvéleményt, s mint ilyen, ez nem szolgálhat semmiféle ítélet alapjául. A vizsgálat tárgyának megvizsgálása nélküli szakértői vélemény felhasználása sérti a panaszosnak az Alaptörvény Jogok és kötelezettségek XXVIII. Cikk (1) bekezdésében foglalt ama követelményt, hogy a Bíróságok tisztességes módon bírálják el az ügyét. Mivel pedig a szakértői vélemény csak akkor vezethető be bizonyítékként a perbe, ha olyan kérdéstről van szó, amelyhez nincs sem a feleknek, sem a Bíróságnak elegendő szakismerete, s így a szakértői vélemény az, amelyik eldönti a per tárgyát, így ez érdemben befolyásolta a per kimenetelét és egyben a panaszos jogait is, mert ennek alapján a terhére megítélve az elsőfokú ítéletben megállapított összeg (a hátralékos 15.773.497 Ft használati díj).

Jeleznünk kell ezzel kapcsolatban, hogy tisztában vagyunk az Alkotmánybíróság álláspontjával, miszerint nem negyedfokú bíróság, amely jogosult lenne perbeli bizonyítékok újraértékelésére. Jelen esetben azonban nem a szakértői vélemény újraértékeléséről van szó, mivel annak beltartalmát a jelen beadvány nem érinti abból a szempontból, hogy azt nem lehet részleteiben (tehát a benne foglalt tényállításokat, észleléseket és következtetéseket) átértékelni. A jelen alkotmányjogi panasz arra irányul, hogy a perben egyáltalán nem keletkezett olyan szakértői vélemény, amely megfelelne a szakértői véleménnyel szemben támasztott ama alapvetésnek, hogy ti. a szakértő a szakvéleményét a vizsgálat tárgyának megvizsgálásával hozta volna létre. A jelen ügyben nem történt meg a vizsgálandó tárgy megvizsgálása, s **ennek eredményeképpen olyan szakértői vélemény sem keletkezett, amely jellegéből kifolyólag alkalmas lenne egy perbeli jogvita tényalapjainak az eldöntésére, tehát az nem bizonyíték a r. Pp. szerint. Márpedig bizonyíték nélkül megállapítani azt, hogy mennyi egy ingatlan forgalmi értéke, annak alapján mennyi ott egy beruházás megtérítési értéke és az ingatlan használati díja – tisztességtelen eljárást feltételez. Itt ui. a Bíróság egy olyan bizonyítékot tett az ítélet alapjává, amelyet ilyen formában be sem lehetett volna szerezni, de ha már keletkezett is ilyen, nem lehetett volna felhasználni az ítélet tényállási alapjaként, mert a jogállamiság és a tisztességes**

**eljárás egyik alapszabályát szegte meg a szakértő: helyszíni szemle nélkül alkotott vélemény egy olyan vizsgálati tárgyról, amelyről csak helyszíni szemle alapján lehetett volna véleményt alkotnia.**

*A megsemmisítés esetén követendő eljárás*

*Abtv. 43. § (1) Ha az Alkotmánybíróság a 27. § alapján folytatott eljárásában alkotmányjogi panasz alapján megállapítja a bírói döntés alaptörvény-ellenességét, a döntést megsemmisíti.*

*(3) A bírói döntés Alkotmánybíróság általi megsemmisítése következtében a szükség szerint lefolytatandó bírósági eljárásban az alkotmányjogi kérdésben az Alkotmánybíróság határozata szerint kell eljárni.*

Tekintettel arra, hogy amennyiben az Alkotmánybíróság megsemmisíti a Kúria fenti döntését, úgy a felülvizsgálati kérelem nincs elbírálva, az tehát a Kúria részéről további döntésre vár, ezért az Alkotmánybíróságnak kell meghatároznia, hogy milyen elvek alapján kerüljön sor az új döntésre, amelyeket a továbbiak folyamán fogunk részletezni. Ez az elv egyébként igen egyszerű: **a Kúria az iránymutatás alapján helyezze hatályon kívül az első- és másodfokú ítéletet, adja vissza új eljárásra az elsőfokú bíróságnak az ügyet úgy, hogy utasítása szerint az egy igazságügyi szakértő helyszíni szemlélén alapuló szakértői vélemény, mint bizonyíték alapján alakítsa ki véleményét mind a használati díjak, mind a beruházási értékek megállapítása érdekében.**

### **3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek**

*a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését. Nem.*

*b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya, vagy jogtanácsosi igazolvány másolata, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. Mellékelve 1 pld.-ban az ügyvédi meghatalmazás.*

*c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról*

**Az indítványozó (mint már jelezte korábbi beadványában) az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére tekintettel hozzájárul személyes adatai közzétételéhez. A jogi képviselő ugyanezt a nyilatkozatot teszi, vagyis hozzájárul személyes adatai közléséhez.**

*d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Melléletek)*

Mivel a panaszos már mellékletként benyújtotta az eljárás tárgyát képező bírósági ítéleteket, de a hiánypótló felhívás arra utasította a panaszost, hogy lehetőleg egységes szerkezetben nyújts be az alkotmányjogi panaszt, ezért a melléleteket a lábjegyzeti sorrendben nyújtjuk be ismét és kiegészítve a korábbiakat.

*e) Melléletek: Megküldjük azokat a melléleteket a lábjegyzetek szerinti sorrendben.*

Kelt

Ollári Zsuzsanna Klára indítványozó  
képviselésében: dr. Gyöngyösi Zoltán üv.