

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/2169/2022.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.675/2022/2. számú végzése, valamint a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 43.Pf.630.178/2022/6. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozók az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése alapján előterjesztett alkotmányjogi panaszukban a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.675/2022/2. számú végzése, a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 43.Pf.630.178/2022/6. számú ítélete, valamint a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 14.P.21.681/2019/98. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését indítványozták.
- [2] Az indítványozók a Kúria döntését ellentétesnek tartották az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével, a jogerős döntéssel összefüggésben pedig az Alaptörvény XXIII. cikk (1) bekezdésének sérelmére hivatkoztak.
- [3] Az indítvány benyújtását megelőző bírósági eljárásnak az alkotmányjogi panasz elbírálása szempontjából lényeges elemei a következők.
- [4] Az I. rendű alperes (a továbbiakban: indítványozó 1.) 2016-ban megvásárolt Budapest III. kerületében egy telket, melyen egy kétlakásos társasház tervezett létrehozni azzal, hogy annak egyik lakását majd értékesíteni fogja. 2016. szeptember 2. napján indítványozó 1. eladóként és a felperesek vevőként adásvételi szerződést kötöttek az egyik ingatlanrészre. A felperesek tulajdonjogának bejegyzésére 2016. szeptember 6-án került sor. Az adásvételi szerződés rögzítette, hogy az indítványozó a telken kétlakásos lakóházat létesít és az építési munkálatok befejezésének határidejét 2017. február 28. napjában határozta meg. Mivel az ingatlan a jelzett határidőre nem készült el, a felek az adásvételi szerződést 2017. április 25. napján módosították: abban eladóként tüntették fel a II. rendű alperest (a továbbiakban: indítványozó 2.) is, valamint az indítványozók kijelentették, hogy az ingatlanon társasház hoznak létre,

melynek a földhivatalhoz korábban már benyújtott alapító okiratát a szerződésmódosítással együtt a vevők részére átadták. Az ingatlant az indítványozók 2017. május 4. napján adták birtokba, a használatbavételi engedélyt 2017. május 7. napján vették át. A használatbavételi engedély átvételét követően a felperesek különböző hibákat észleltek, ezért hibás teljesítés miatt kellékszavatosság iránti igényük érvényesítésére indítottak pert.

- [5] A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a 2021. október 21-én kelt, 14.P.21.681/2019/98. számú ítéletében kötelezte az indítványozókat, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek egyetemleges jogosultsággal meghatározott összegű tőkét és perköltséget.
- [6] Az elsőfokú bíróság – a felek előadása és a rendelkezésre álló okiratok alapján – azt állapította meg, hogy a felperesek nem a társasházzal, hanem az indítványozókkal, mint természetes személyekkel kötöttek adásvételi szerződést. Elfogadva, hogy az építési, kivitelezési vállalkozókkal szemben a társasház is jogosult fellépni, ugyanakkor döntésében abból indult ki, hogy jelen perben a felperesek az indítványozókkal, mint eladókkal szembeni igényt érvényesítettek.
- [7] Az elsőfokú bíróság azt is tényként rögzítette, hogy a társasház bejegyzésére csak 2017. június 7. napján került sor, amely alperesek tulajdonjogának bejegyzését (2016. szeptember 05.) követő 9 hónappal későbbi dátum. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte az indítványozóknak a keresetösségi jog hiányára való hivatkozását.
- [8] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés a szerződés mellékleteire is kiterjed, így ezekre is vonatkozik a kellékszavatosság. Az elsőfokú bíróság megvizsgálta, hogy az indítványozók hibásan teljesítettek-e és – a peres eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján – megállapította, hogy az indítványozók a felperesekkel kötött adásvételi szerződés alapján hibásan teljesítettek, mivel az általuk építtetett ingatlan nem felelt meg a jogszabályban megállapított követelményeknek, egyetemlegesen kötelezte az indítványozókat a hibák kijavítási költségeinek viselésére.
- [9] Az indítványozók fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 2022. április 22-én kelt 43.Pf.630.178/2022/6. számú ítéletében helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.
- [10] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is egyetértett. Az indítványozók visszatérő hivatkozása okán a jogerős ítélet rögzítette: a felperesek elsődleges, az elsőfokú bíróság által alaposnak minősített keresetükben hibás teljesítésből fakadó kellékszavatossági igényt érvényesítettek, mely igény alapja a vevő és eladó közötti adásvételi szerződés.
- [11] A másodfokú bíróság is hangsúlyozta, hogy a társasház nem volt a szerződés alanya, így a szerződés hibás teljesítéséből fakadóan a társasház igénnyel nem léphet fel és vele szemben igény sem támasztható, valamint azt is kiemelte, hogy a társasháznak

az épületen önálló, a tulajdonostársaktól elkülönülő tulajdona nincs, ebből következően a vevő a közös tulajdonban álló épületrész vonatkozásában is jogosult az indítványozóval szemben szavatossági igényt érvényesíteni. A kellékszavatossági igény érvényesíthetősége szempontjából közömbösnek tekintette, hogy a hibásnak állított dolog külön- vagy közös tulajdonban áll.

- [12] A másodfokú bíróság ugyanakkor kifejezetten rögzítette, hogy a megvásárolt lakás és az ahhoz tartozó földrészlet a felperesek külön tulajdonát képezi. Ennek megfelelően a felperesek nem közös, hanem a külön tulajdonukba kerülő épületrészekkel kapcsolatban érvényesítettek igényt.
- [13] A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a 2022. július 7-én kelt, Pfv.V.20.675/2022/2. számú végzésében a jogerős ítélet felülvizsgálatát megtagadta. A Kúria végzésének indokolásában rögzítette, hogy a felülvizsgálat a Pp. 408. § (1) bekezdés első mondata alapján kizárt, a kivételes engedélyezés Pp. 409. § (2) és (3) bekezdésében nevesített esetei nem állnak fenn. Az indítványozók által a kérelmükben megjelölt jogkérdés nem elégíti ki a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdéssel szemben támasztott követelményeket, mivel nem jelölték meg azt az alkalmazandó jogszabályi rendelkezést, amelynek az értelmezésével az összefügg. A Kúria hangsúlyozta, hogy a kérelem megtagadását önmagában ez a körülmény megalapozza, de a teljesség kedvéért rámutatott arra is, hogy az indítványozók nem jelölték meg egyértelműen, hogy az engedélykérést melyik ok alapján kérik, márpedig a kérelem indokolása nem azonos a felvetett jogkérdés különleges súlya vagy társadalmi jelentősége esetén [Pp. 409. § (2) bekezdés *b*) pont]. A Pp. 409. § (3) bekezdésére hivatkozással összefüggésben pedig rámutatott arra, hogy indokolás, jogi érvelés hiányában nem volt megállapítható, hogy a jogerős határozat az indítványozók által felsorolt melyik közzétett döntéstől tért el.
- [14] 2. Az indítványozók két minőségben fordultak alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz és ennek megfelelően két részben nyújtották be indítványaikat, majd az indítvány-kiegészítéseket. Egyrészt az alkotmányjogi panasz eljárás alapjául szolgáló egyedi ügy alpereseiként, másrészt társasházi lakás albetét tulajdonosként, illetve az indítványozó 2. a társasház közös képviselőjeként.
- [15] Az indítványozók az egyedi ügy alpereseiként a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.675/2022/2. számú végzése alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérték, mivel álláspontjuk szerint Kúria döntése sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését. Az indítványozók előadták, hogy a felülvizsgálati kérelmükben legalább öt korábban közzétett kúriai döntést azonosítottak, amelyekkel az elsőfokú ítélet és az azt helybenhagyó másodfokú ítélet ellentétesen rendelkezik, azokat pontosan megjelölték, azok releváns tartalmát idézés módszerének alkalmazásával leírták, valamint megindokolták, hogy az elsőfokú és másodfokú ítéletek különböző rendelkezései miatt állnak ellentétben a Kúria korábban közzétett döntéseivel. Ezért az indítványozók szerint minden ténybeli alapot nélkülöz a Kúria

végzésének azon megállapítása, miszerint az indítványozók a felülvizsgálati kérelmükben nem jelölték meg az eltéréssel érintett határozatokat és nem indokolták az eltérést.

- [16] Az indítványozók mint a társasházi albetét tulajdonosai, valamint az indítványozó 2. mint a társasház közös képviselője a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 43.Pf.630.178/2022/6. számú ítélete, valamint a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 14.P.21.681/2019/98. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérték, mivel álláspontjuk szerint a jogerős bírói döntés ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (1)–(2) bekezdésével. Az indítványozók rögzítették egyrészt, hogy a társasház a kellékszavatosság iránti perben nem vett részt, abban nem volt fél. Másrészt előadták, hogy a perrel érintett épületrészek a társasház vonatkozásában – álláspontjuk szerint – társasházi közös tulajdonba tartozónak minősülnek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) 1. § (2) bekezdésére, valamint a Társasház Alapító Okiratának III.7. és III.8. pontjában foglaltakra tekintettel.
- [17] Az indítványozók szerint az eljáró bíróságok ítéleteikkel a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemeket, valamint földrészletet jogszabályba ütköző módon átminősítették a felperesek magántulajdonává. A kifogásolt ítéletek ezért sértik a társasház közösségének a társasházi közös tulajdonhoz fűződő, Alaptörvény által védett tulajdonosi jogait. Az indítványozók arra is hivatkoztak, hogy kérték az eljáró bíróságoktól, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés g) pontja alapján utasítsák vissza a felperesek keresetlevelét, aminek a bíróságok a fenti rendelkezésbe ütköző módon nem tettek eleget.
- [18] 3. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. §-a alapján mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság törvényi feltételeinek eleget tesz-e. A befogadás visszautasítása esetén az Alkotmánybíróság rövidített indokolással ellátott végzést hoz, amelyben megjelöli a visszautasítás indokát [Abtv. 56. § (3) bekezdés].
- [19] Az Alkotmánybíróság a befogadhatóság törvényi feltételeinek vizsgálata során megállapította, hogy az indítvány a befogadás formai feltételeinek megfelel, nem felel meg azonban az Abtv. 27. §-ában és 29. §-ában foglalt tartalmi feltételeknek.
- [20] 3.1. Az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszt a sérelmezett bírói döntést követő 60 napon belül lehet benyújtani [Abtv. 30. § (1) bekezdés].
- [21] A Kúria végzését az indítványozók ügyvédje 2022. július 17-én vette át, alkotmányjogi panaszait az indítványozók 2023. szeptember 22-én terjesztették elő. Az alkotmányjogi panasz tehát a Kúria támadott végzése tekintetében az Abtv. 30. § (1) bekezdés szerinti 60 napos határidőn belül került benyújtásra.

- [22] Az indítványozók alkotmányjogi panaszukban az alapügyben hozott törvényszéki ítélet alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését is kérték. Tekintettel arra, hogy a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadta, a jelen alkotmányjogi panasz megítélése szempontjából az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerint az alapügy érdemében hozott döntésnek a törvényszéki jogerős ítélet tekinthető.
- [23] Az Ügyrend 32. § (5) bekezdése szerint a Kúriának a felülvizsgálati eljárásban hozott nem érdemi döntésén keresztül akkor vizsgálja az alapügyben hozott bírói döntést, ha a Kúria az alkotmányjogi panaszban sérelmezett, nem érdemi döntését mérlegelési jogkörben hozta meg.
- [24] Az indítványozó jelen ügyben a jogerős döntést alkotmányjogi panasszal határidőben nem támadta meg, ugyanakkor a Kúria felülvizsgálati kérelem befogadását a Pp. 409. § (2) és (3) bekezdése szerinti felülvizsgálat kivételes engedélyezése feltételeinek fenn nem állása miatt megtagadó végzése mérlegelési jogkörben hozott döntésnek minősül. Erre tekintettel a Kúria végzésén keresztül a jogerős törvényszéki döntés állított alaptörvény-ellenessége vizsgálható jelen eljárásban.
- [25] 3.2. 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 fordulhat alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz. Az Abtv. 1. § *a)* pontja szerint egyedi ügy a természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet jogát vagy kötelezettségét, jogos érdekét vagy jogi helyzetét érintő vagy eldöntő bírósági eljárás.
- [26] Az indítványozók az alkotmányjogi panasz eljárás alapjául szolgáló peres eljárásban alperesként vettek részt, így az indítványozásra jogosultnak és az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése tekintetében érintettnek tekinthetők.
- [27] Az Alkotmánybíróság ugyanakkor megállapítja, hogy a társasház nem vett részt az eljárásban, a társasház jogát vagy kötelezettségét nem érintette a bírósági eljárás, ezért az indítványozó 2. indítványozói jogosultsága a társasház képviselőjeként – az eladó és vevő közötti adásvételi szerződésen alapuló kellékszavatossági per általi érintettség hiányában – nem állapítható meg. Az indítványozók mint a társasházi albetét tulajdonosai pedig csupán ebben a minőségükben nem is lettek volna jogosultak a társasház képviselőjére.
- [28] Az indítványozók a jogerős döntéssel összefüggésben a társasház Alaptörvény XIII. cikkében foglalt tulajdonhoz való jogának sérelmére hivatkoztak. Tekintettel arra, hogy a társasház nem rendelkezik indítványozói jogosultsággal az Alkotmánybíróság ezen indítványi elem érdemi vizsgálatára nem látott lehetőséget.
- [29] Az Alkotmánybíróság ugyanakkor megjegyzi, hogy az indítványozók a tulajdonjog sérelmével összefüggésben valójában a bíróságok hatáskörébe tartozó szakjogi kérdéseket kifogásoltak, így az alkotmányjogi panasz indítványuk az Abtv. 29. §-ában foglalt – a Kúria döntése alaptörvény-ellenességének megállapítására és

megsemmisítésére irányuló panasz elemmel összefüggésben alább részletesen bemutatott – feltételeket sem teljesítette volna.

- [30] Az a kérdés ugyanis, hogy a felperes rendelkezik-e keresetőségi joggal, azaz megilleti-e az érvényesíteni kívánt jog és mi az anyagi jogi érdekelttség jogkövetkezménye (elutasítás vagy visszautasítás) a bíróságokra tartozó kérdés. Hasonlóképpen a bíróságok hatáskörébe tartozó szakjogi kérdés annak megítélése is, hogy a hibásnak állított dolog vagy dologrész a dologi jog szabályai alapján külön tulajdonban vagy közös tulajdonban áll-e. Ezzel összefüggésben a jogerős döntés azonban kifejezetten rögzítette, hogy a kellékszavatossági igény szempontjából a fenti kérdés közömbös.
- [31] 3.3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság tartalmi feltételeként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel.
- [32] Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmével összefüggésben jelen ügyben is fontosnak tartja hangsúlyozni, hogy 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]}.
- [33] 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 is az Alaptörvényben elismert alapjogi követelményrendszer tényleges érvényesülését garantálja. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint nem vizsgálja, hogy a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e ezeket a bizonyítékokat és érveket, a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás, valamint az abból levont következtetés megalapozott-e, mint ahogy azt sem vizsgálja az Alkotmánybíróság, hogy a bíróságok jogértelmezése helyesen illeszkedik-e a jogági dogmatika általánosan elfogadott szabályaihoz {elsőként lásd: 3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]; a legutóbbi gyakorlatból lásd például: 3198/2019. (VII. 16.) AB végzés, Indokolás [11]}.
- [34] A fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság jelen ügyben nem bocsátkozhatott annak érdemi vizsgálatába, hogy az indítványozók megfelelően azonosították-e azokat a kúriai döntéseket, amelyekkel a másodfokú ítélet ellentétesen rendelkezik és kellőképpen megindokolták-e, hogy a jogerős ítélet különböző rendelkezései miért állnak ellentétben a Kúria korábban közzétett döntéseivel. Ugyanakkor az Alkotmánybíróság megjegyzi, hogy az indítványozó érvelésének esetleges helytállósága nem releváns a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem elbírálása szempontjából, mivel a Kúria végzésének indokolása elsősorban arra alapozta a

jogerős ítélet felülvizsgálatának megtagadását, hogy az indítványozók kérelmében megjelölt jogkérdés nem elégíti ki a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdéssel szemben támasztott követelményeket, az indítványozók ugyanis a jogkérdés megfogalmazásával együtt nem jelölték meg azt az alkalmazandó jogszabályi rendelkezést, amelynek az értelmezésével a jogkérdés összefügg. A Kúria csupán a teljesség kedvéért mutatott rá arra, hogy az indítványozók nem azonosították egyértelműen, hogy a jogerős határozat melyik közzétett döntéstől tér el. Az indítványozó tehát a Kúria végzésében foglalt indokolás egyik elemét kifogásolja, amely a kifogás helytállósága esetén sem vezetett volna a felülvizsgálat engedélyezéséhez.

[35] A fentiek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozók nem vetették fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést a Kúria döntésének az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésére alapozott sérelmével összefüggésben, így nem merül fel a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség lehetősége sem.

[36] Önmagában az, hogy az indítványozó az egyébként megindokolt bírósági döntést megalapozatlannak, tévesnek, vagy éppen hiányosnak és ezekből kifolyólag magára nézve sérelmesnek tartja, nem tekinthető az eljárás tisztességessége [Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés] követelményrendszerén belül értékelhető alkotmányossági kérdésnek.

[37] 4. Tekintettel arra, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel az Abtv. 27. § és 29. §-ában foglalt tartalmi feltételeknek, az Alkotmánybíróság azt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) és c) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2024. március 26.

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Lomnici Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Patyi András s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Salamon László s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró,
az aláírásban akadályozott
dr. Szabó Marcel
alkotmánybíró helyett