

## AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3400/2020. (X. 29.) AB VÉGZÉSE

### alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

#### v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.III.22.513/2017/8. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

#### I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó személyesen eljárva az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz.
- [2] Az indítványozó az alkotmányjogi panasz eljárást megelőző polgári perben felperesként vett részt. Az indítványozó eladóként adásvételi szerződést kötött az egyedi ügy alperesével a tulajdonában álló telekingatlanra. Az ingatlanon állt egy téglalapú épület, amelyre bontási engedély volt érvényben, valamint egy szerkezetkész állapotú könnyűszerkezetes épület. Az alperes a szerződéskötést megelőző egyeztetések során jelezte, hogy ezekre nem tart igényt, mert a telekingatlanon családi ház építését tervezi, ezért szándékában áll a telken álló építményeket elbontani. Az adásvételi szerződést a felek 2010. október 25-én kötötték meg. Ebben nem állapodtak meg a könnyűszerkezetes épület sorsáról. Az alperes jelezte a bontási szándékát, egyúttal felajánlotta az indítványozónak, hogy azt elbonthatja és az így keletkezett anyagot elviheti. Végül 2012-ben kezdte meg az építkezést, és még ebben az évben megkezdte a könnyűszerkezetes épület bontását is. A kinyert faanyag egy részét megtartotta és a telken tárolta, a számára nem értékes anyagokat konténerben elszállíttatta. Az indítványozó 2013. december 2-án szólította fel az alperest arra, hogy a tulajdonát képező építőanyagokat, valamint az ingatlanról elszállított építőanyagokat és szerkezeteket nyolc napon belül adja ki, vagy fizessen ki 5 100 000 Ft-ot arra tekintettel, hogy az alperes az adásvételi szerződés alapján nem szerzett tulajdonjogot a könnyűszerkezetes épületen. Az alperes a felszólítást visszautasította.
- [3] Az indítványozó a Szentendrei Járásbírósághoz benyújtott keresetében elsődlegesen kártérítés jogcímén kérte, hogy a bíróság 4 800 000 Ft – a könnyűszerkezetes építmény újraelőállítási költsége – megfizetésére kötelezze az alperest. E követelését azzal indokolta, hogy az építmény vonatkozásában a felek között nem jött létre megállapodás, továbbá az építmény könnyűszerkezetes jellege miatt ingóságnak minősül, ezért nem osztja a telek jogi sorsát és nem képezte az adásvételi szerződés tárgyát. A feleknek e tárgyban külön megállapodást kellett volna kötnie, ennek hiányában az alperes kárt okozott az indítványozónak azzal, hogy elbontotta az épületet és az építőanyagot az indítványozó nem tudta elszállítani.
- [4] Az indítványozó másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kérte a megjelölt összeg megfizetésére kötelezni az alperest. Előadása szerint az alperes az elbontott épületért vételárat nem fizetett, így a bontási anyaggal jogalap nélkül gazdagodott.
- [5] A fentiekén túl az indítványozó kártérítés jogcímén kérte 3 000 000 Ft megfizetésére kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy az alperes őt megtévesztette oly módon, hogy a felek arra tekintettel állapodtak meg 3 000 000 Ft-os vételárcsökkentésben, hogy a könnyűszerkezetes épület alapjának bontási költsége ennyi, ezért ezzel az összeggel – ami az alperesnél kiadásként merült fel – csökkentették a vételárat, ehhez képest az alperes az alapot nem bontotta el, hanem felhasználta az építkezéshez. Az indítványozó másodlagosan jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozással követelte ezt az összeget, mert álláspontja szerint az alperes az alap elbontására és új alap létesítésére lett volna köteles, ennek ellenére az elbontási kötelezettségének nem tett eleget, így az alap értékével gazdagodott.
- [6] A Szentendrei Járásbíróság elutasította az indítványozó keresetét. Ítéletének indokolásában kiemelte, hogy az adásvételi szerződésben semmilyen utalás nem található a könnyűszerkezetes építményre. A könnyűszerkezetes építmény ingatlannak minősül, erre utal az, hogy engedélyköteles volt, továbbá a szakértői vélemény megállapította, hogy állagsérelem nélkül még szakszerű bontás esetén sem lett volna eltávolítható a telekingatlanról. E jogi jellegén nem változtat az a tény, hogy az építési engedély lejárt, használatbavételi engedéllyel

pedig nem rendelkezik. Az indítványozónak a szerződéskötést megelőzően lehetőségében állt volna elbontani a könnyűszerkezetes építményt, ezt azonban nem tette meg. Az építmény ingatlan jellegéből következően osztja a földolog jogi sorsát, ezért az az adásvétel következtében az alperes tulajdonába került.

- [7] A járásbíróság rámutatott arra, hogy a kártérítés jogcímére alapított kereseti kérelem eredményességéhez azt kellett volna bizonyítani, hogy az alperes szerződésszegése következtében az indítványozót kár érte, ezt azonban az indítványozó nem tette meg. Az alperest nem terhelte szerződéses kötelezettség arra, hogy a könnyűszerkezetes építmény elbontásának lehetőségét az indítványozó számára biztosítsa. Azt az állítást ugyancsak nem tudta bizonyítani az indítványozó, miszerint szóban megállapodtak abban, hogy az indítványozó egy későbbi időpontban, az alperes felszólítására elbontja a könnyűszerkezetes építményt. Szerződéses kötelezettség híján a kártérítési követelést a bíróság nem találta megalapozottnak.
- [8] A Szentendrei Járásbíróság a jogalap nélküli gazdagodásra alapított követelést azért nem tartotta megalapozottnak, mert ilyen alapon akkor van lehetőség igény érvényesítésére, ha a felek között nem állt fenn szerződéses viszony. A jelen esetben azonban volt érvényes szerződés, amelynek a könnyűszerkezetes építmény is részét képezte – mivel osztja a telekingatlan jogi sorsát –, ilyenformán az alperes nem gazdagodott jogalap nélkül az indítványozó rovására.
- [9] A bíróság nem találta bizonyítottnak azt az állítást, hogy az alperes megtévesztette az indítványozót, aki ezért tényleges szándéka ellenére engedett 3 000 000 Ft-ot a vételárból, mert az egy alkufolyamat eredménye volt. A jogalap nélküli gazdagodás szabályaira való hivatkozást e körben azért nem tartotta megalapozottnak, mert az alperes az ingatlant a megtekintett állapotban vásárolta meg, a megvásárlást követően pedig tetszése szerint rendelkezhetett vele. Az állított gazdagodás vonatkozásában tehát rendelkezett jogcímmel.
- [10] Az indítványozó fellebbezett az elsőfokú ítélettel szemben. A Budapest Környéki Törvényszék a másodfokú ítéletben helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. A másodfokú ítélet indokolásában a törvényszék minden tekintetben egyetértett az elsőfokú ítélet tartalmával és indokaival. Hangsúlyozta, hogy bár a bontási anyag felhasználható az építmény elbontása után, azonban ebből nem következik, hogy a perbeli építmény ingatlan lenne, és mivel a konkrét esetben nem volt megállapítható, hogy a könnyűszerkezetes építmény ingó dolog lenne, ezért az osztotta a telekingatlan jogi sorsát.
- [11] Az indítványozó felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Kúriához, melyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az alperes 7 300 000 Ft kártérítés megfizetésére való kötelezését kérte, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való kötelezését. Kérelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 95. § (1) bekezdésére, 97. § (1) bekezdésére, 205. § (1) bekezdésére, 206. §-ára, 221. §-ára és 365. § (3) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvrh.) 65. § (3) bekezdésére, valamint az Alaptörvény 28. cikkére alapította. Vitatta, hogy összefüggés lenne az építési engedélyre vonatkozó jogszabályi előírás, valamint az alkotórész törvényi meghatározása között. Utalt arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a könnyűszerkezetes épület nem kerülhetett feltüntetésre, mert nem felelt meg az Inyvrh. 65. § (3) bekezdése szerinti feltételeknek. A szakértői véleményből álláspontja szerint kitűnik, hogy az építmény jelentős állagsérelem nélkül elbontható. Az alkotórészi minőséget nem alapozza meg az, hogy az építmény szilárd alapra csatlakozott. Mivel a könnyűszerkezetes építményre vonatkozó építési engedély hatályát veszítette, továbbá arra bontási kötelezettség állt fenn, ezért annak kapcsolata a földologgal jogi értelemben sem tekinthető tartósnak. A felek az adásvétel során csak a telekingatlan tulajdonjogának átruházásáról állapodtak meg, a könnyűszerkezetes épület nem vált a szerződés részévé. Vitatta emellett, hogy a vételár csökkentése alkufolyamat eredménye lett volna. A peradatokból megállapíthatónak látta, hogy azért engedett a vételárból, mert az alperes vállalta a bontást, mivel azonban ezt nem teljesítette, ezért a vételár tekintetében az indítványozó tévedésben volt.
- [12] A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Ítéletének indokolásában az első- és másodfokú bíróságokkal egyetértve hangsúlyozta, hogy az alperes a megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, az indítványozó azt úgy adta el neki, hogy nem tartotta fel a jogát a könnyűszerkezetes építmény meghatározott időn belüli elbontására. Mivel az építmény az adásvételi szerződésnek megfelelően osztotta a telekingatlan jogi sorsát, ezért az érdemi döntést meghatározó, önálló jelentősége már nincs a felülvizsgálati kérelemben előadott további szempontoknak. A Kúria egyetértett az eljáró bíróságokkal a jogalap nélküli gazdagodásra alapított igény megítélését illetően, továbbá – szintén az eljáró bíróságokkal egyetértésben – úgy foglalt állást, hogy az indítványozó által állított tévedés felismerhető volt.

- [13] 2. Az indítványozó ezek után nyújtotta be az Alkotmánybírósághoz hiánypótlással kiegészített alkotmányjogi panaszát, melyben az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének, XIII. cikkének, XXVIII. cikk (7) bekezdésének, valamint 28. cikkének sérelmére történő hivatkozással kérte a Kúria felülvizsgálati ítéletének megsemmisítését a Budapest Környéki Törvényszék, valamint a Szentendrei Járásbíróság ítéleteire kiterjedően.
- [14] A panaszban az indítványozó sérelmezte azt, hogy a bírói döntések hipotetikus megállapítások alapján születnek, mert a fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építmény nem minősíthető a földologgal tartósan egyesített alkotórésznek, ugyanis a törvény kógens rendelkezése rendelkezik az elbontási kötelezettségről. Az indítványozó álláspontja szerint az eljáró bíróságok csak a releváns jogszabályhelyekre támaszkodtak, amelynek során nem tértek ki a jogalkotó legitim célkitűzéseire, holott annak figyelembe vétele az Alaptörvény 28. cikke alapján kötelezettségük lett volna. A bíróságok azáltal, hogy csupán a jogszabályokra támaszkodtak, valójában nem oldották fel a jogvitát. Az indítványozó álláspontját az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48/A. § (2) bekezdés b) pontjával támasztotta alá, azzal érvelve, hogy e kógens rendelkezésben a jogalkotó a tulajdonhoz való alapvető jog korlátozása során a közérdeket helyezte előtérbe, és a bíróságoknak ezt a rendelkezést mint „alternatív jogi normát” kellett volna alkalmazniuk, továbbá ebből a rendelkezésből lehet hitelesen kiolvasni az Alaptörvény 28. cikke szerinti „józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos” jogalkotói célt a könnyűszerkezetes építmény jogi státuszával összefüggésben. Mivel az Étv. kógens jelleggel írja elő az épület lebontását, ha annak fennmaradása nem engedélyezhető, ezért az építmény és a telekingatlan között tartós kapcsolat nem jöhet létre. Előadása szerint a felek e rendelkezés érvényesülése érdekében állapotok meg a szerződéskötés előtt a könnyűszerkezetes építmény elbontásában, az eljáró bíróságok pedig a Ptk. 95. § (1) bekezdése alkalmazásával az Alaptörvény 28. cikkét sértő ítéleteket hoztak, ugyanis az abban megkövetelt teleológiai értelmezésnek az Étv. alkalmazása jobban megfelel, e törvényi előírás a legitim jogalkotói akarat kifejezője. A bíróságok eljárásuk során a polgári jog leszűkített keretei között hozták meg az Alaptörvénnyel ellentétes döntéseiket, és nem a legitim jogalkotói célra, hanem a szerződéskötés során már megszüntetésre ítélt építményre vonatkozó, kizárt célkitűzésre voltak tekintettel.
- [15] Az indítványozó az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése szerinti szükségességi-arányossági tesztel össze nem egyeztethető, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerinti kisajátítás szintjével azonos korlátozásként értékelte, hogy a bíróságok az ő tulajdonosi jogi autonómiáját egyoldalúan úgy korlátozták, hogy azzal kifejezetten megtiltották a kártalanítási igény érvényesítésére vonatkozó jogalap keletkezését.
- [16] Az indítványozó az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) cikkével ellentétesként értékelte azt, hogy a bíróságok nemcsak nem teljesítették az Alaptörvény 28. cikke szerinti kötelezettségüket, de emellett nem is kezdeményezték az Alkotmánybíróság eljárását. Emellett az eljáró bíróságok leszűkítették a perben felmerült kérdések vizsgálatát – egyebek mellett – a perbeli ingatlan ingó vagy ingatlan minőségére, a jogalap nélküli gazdagodásra és a szóbeli megállapodás szerinti vételárcsökkenésre. Ezzel elzárták az indítványozó elől az igényérvényesítés lehetőségét.
- [17] 3. Az Alkotmánybíróság tanácsa az Abtv. 56. § (2) bekezdése értelmében 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. E vizsgálat elvégzése során az alábbiakat állapította meg.
- [18] Az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadható be.
- [19] Az Alkotmánybíróság a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog alapján történő befogadhatóság kereteinek meghatározása körében rögzítette azt az Abtv. 29. §-ának alkalmazása során követett általános elvet, mely szerint az Alkotmánybíróság nem a felülbírálatra alkalmasság szempontjából vizsgálja a bíróságok indokolási kötelezettségének teljesítését, és tartózkodik attól, hogy jogági dogmatikához tartozó kérdések helytállóságáról, illetve törvényességéről, avagy kizárólag törvényértelmezési problémáról állást foglaljon {3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]}; továbbá az alkotmányjogi panasz „nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírósági határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének, azaz ez a jogorvoslat nem jelenti a rendes bíróságok jogalkalmazási gyakorlatának általános felülvizsgálatát, aminek következtében az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna” {3198/2013. (X. 22.) AB végzés, Indokolás [22]}. A jelen ügyben benyújtott alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló egyedi ügyben a bíróságok azt jelölték meg perdöntő jogkérdésként, hogy a perbeli könnyűszerkezetes építmény ingónak vagy ingatlannak minősül-e, mert ettől függött, kinek a tulajdonát képezi az adásvételi szerződés alapján. Az eljáró

bíróságok a támadott ítéletek indokolásaiban kifejtették, milyen bizonyítékok és tételes jogi szempontok alapján jutottak el az általuk levont következtetésekre (ezek voltak a szakértői vélemény, valamint az állagsérelem nélküli elbontás lehetőségének hiánya). Az indítványozó e megfontolások vitatásával valójában a ténymegállapítást és a jogszabályértelmezést támadja, azonban ilyen alapon a fentebb kifejtetteknek megfelelően az Alkotmánybíróság az egyedi ügyben meghozott döntéseket főszabály szerint nem bírálhatja felül.

- [20] Nem vet fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, sem a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét a panasz az Alaptörvény XIII. cikkével összefüggésben. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését az Alkotmánybíróság következetesen oly módon értelmezi, hogy annak „tartalmát a mindenkor közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve: ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonjogba más és más.” {Lásd újabban pl.: 10/2019. (III. 22.) AB határozat, Indokolás [26]} A jelen perben az eljáró bíróságoknak a perbeli adásvételi szerződés tartalmát kellett értelmeznie, ehhez pedig döntenie kellett a könnyűszerkezetű építmény dologi jogi státuszáról. E kérdések elbírálása nem vetette fel a tulajdonhoz való alapvető jognak az Abtv. 29. §-ának megfelelő sérelme, illetve annak gyanúja. Megjegyzi az Alkotmánybíróság, hogy alkotmányjogilag nem értékelhető a panaszban előadott azon érv, mely szerint a perbeli jogviszonnyal összefüggésben a „legitim jogalkotói cél” nem az egyedi ügyben alkalmazott törvényben (a Ptk. előírásaiban), hanem valamely más törvény (az Étv.) rendelkezései között azonosítható. A perben egy kötelmi jogi kérdésben kellett állást foglalni, ennek pedig egy dologi jogi kérdés elbírálása volt az előfeltétele. A panaszban nem merült fel alkotmányjogilag releváns érv arra vonatkozóan, hogy e jogviszonyok polgári jogi szabályozásához képest az Étv. felhívott rendelkezése – ami egy közigazgatási jellegű jogviszonyt szabályoz – milyen kihatással van a perben eldöntendő kérdésre, illetve ez milyen módon sértette az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát.
- [21] A fentebb kifejtettekre tekintettel nincs alkotmányjogilag releváns összefüggés az Alaptörvény XIII. cikkének a feltétlen, azonnali és teljes kisajátítási kártalanítást előíró (2) bekezdése, valamint a jelen alkotmányjogi panaszügyet megelőző per között. Az egyedi ügy alapját egy szerződéses – vagyis mellérendelt felek önkéntes, egybehangzó akaratnyilatkozatán alapuló – viszony képezte, a tulajdonátruházás a felek szabad elhatározásából történt, a bíróságoknak – egyebek mellett – ezen átruházás mértékét kellett megítélnie. Ugyanakkor a hatóságok részéről kisajátítás nem történt, az pedig önmagában nem vonható az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésének alkalmazási körébe, ha a bíróság az egyedi ügy alapját képező polgári jogi kérdést az egyik peres fél javára dönti el a másikkal szemben.
- [22] Nem fogadható be az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésére alapított részében sem. A jogorvoslathoz való jog alkotmányos tartalmának meghatározása során az Alkotmánybíróság megállapította: a jogorvoslat ténylegességével összefüggő feltétlen követelmény, hogy az eljáró fórum az eljárási szabályok által meghatározott keretek között a jogorvoslati eljárást lefolytassa és a jogorvoslati kérelemben írtakat a jogszabályban foglaltak szerint érdemben megvizsgálja {újabbán: 17/2019. (V. 30.) AB határozat, Indokolás [72]}. A jelen ügyben az indítványozó igénybe vette a törvény által biztosított rendes és rendkívüli jogorvoslatokat, a „valamely más szervhez, vagy ugyanazon szervezeten belüli magasabb fórumhoz fordulás” lehetősége {9/2013. (III. 6.) AB határozat, Indokolás [28]} biztosított volt, és nem merült fel adat arra nézve, hogy akár a Szentendrei Járásbíróság, akár a Budapest Környéki Törvényszék, akár a Kúria az ügy elbírálása, illetve a támadott döntések felülbírlata során olyan mulasztást vétett volna, ami az Abtv. 29. §-ában foglalt körülmények bármelyikét valószínűsítene.
- [23] 4. Tekintettel arra, hogy az indítvány nem vetett fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést, illetve nem mutatott rá a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességre, azt az Alkotmánybíróság – az Abtv. 56. § (3) bekezdésére figyelemmel – az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2020. október 13.

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

*Dr. Handó Tünde s. k.,*  
tanácsvezető alkotmánybíró  
az aláírásban akadályozott  
*dr. Pokol Béla*  
előadó alkotmánybíró helyett

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

*Dr. Handó Tünde s. k.,*  
tanácsvezető alkotmánybíró  
az aláírásban akadályozott  
*dr. Szívós Mária*  
alkotmánybíró helyett

*Dr. Handó Tünde s. k.,*  
tanácsvezető alkotmánybíró  
az aláírásban akadályozott  
*dr. Varga Zs. András*  
alkotmánybíró helyett

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/783/2020.

• • •