

## AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3223/2016. (XI. 14.) 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 mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

### I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó gazdasági társaság jogi képviselője útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz. Az indítványozó a Kúria Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte, mert álláspontja szerint az sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, XXIV. cikk (1) bekezdését és 28. cikkét.
- [2] Az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló ügy lényege, hogy az indítványozó 1989-ben bérleti szerződést kötött az V. kerületi önkormányzattal a Ferenciek tere 10. szám alatti műemlék védettségű házban lévő több helyiségre. 1999-ben a felek a bérleti szerződést – a bérbeadó önkormányzat kezdeményezésére – módosították és az önkormányzatnak a bérleti szerződéssel kapcsolatos felmondási jogát korlátozták. Ezek alapján az önkormányzat a bérleti szerződést csak akkor mondhatja fel, ha a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetében kisajátíthatná; ha a helyiség, illetve a helyiséget érintő épületrész átalakítására, lebontására jogerős és végrehajtható engedélyt kapott; ha kötelező jogszabály alapján, az önkormányzat köteles kiürítve átadni a helyiség tulajdonjogát; és ha a felmondásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § (1) bekezdés a)–d) pontjaiban meghatározott feltételek fennállása ad okot. A szerződés módosításának ellenértékéeként az indítványozó – az önkormányzat akkor hatályos rendeletének megfelelően – több millió Ft-ot megfizetett. Az önkormányzat 2009-ben kezdeményezte a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, azzal az indokkal, hogy mivel a műemléképület felújítására van kötelezve, amit maga elvégezni nem tud, ezért az épületet értékesíteni kénytelen. Mivel az indítványozó a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére nem volt hajlandó, ezért az önkormányzat a szerződést 2012-ben, több mint egy év felmondási idővel felmondta. Az indítványozó a felmondást nem tartotta jogszerűnek, mivel az véleménye szerint a szerződésmódosításban foglaltakkal ellentétes volt. Az önkormányzat ezért a helyiség kiürítése végett kereseti kérelmet terjesztett elő a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál, amelyben arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződésnek a felmondás jogát korlátozó kikötése érvénytelen, az a Polgári Törvénykönyvről szóló 1954. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 423. §-ának a bérlet fogalmát meghatározó rendelkezésbe ütközik. Véleménye szerint ezért a bérbeadó megillető rendes felmondás jogával az Ltv. 43. § (1) bekezdésének megfelelően élhetett.
- [3] Az elsőfokú bíróság az önkormányzat keresetét elutasította. A bíróság ítéletében megállapította, hogy az Ltv. nem tiltja, hogy a bérbeadó a saját jogát korlátozza, azaz a törvényben meghatározott felmondási szabályoktól a bérlő javára eltérjen, a szerződés kikötése ezért nem semmis. Az önkormányzat saját felróható magatartására, nevezetesen arra, hogy a felmondás jogát a műemlékvédelmi szabályokat megszegve korlátozta, a Ptk. 4. §-a értelmében alappal nem hivatkozhat.
- [4] Az első fokú döntéssel szemben az önkormányzat fellebbezést terjesztett elő, melyben kifejtette, hogy a rendes felmondás kizárásával a tulajdonával való rendelkezési jogtól meg lett fosztva, az indítványozó pedig kvázi tulajdonosi pozícióba került. A bérbeadó kizárólag rajta kívül álló okok bekövetkezése esetén élhet a rendes felmondás jogával, ami által a felek között „örökbérleti jogviszony” létesült. Az önkormányzat keresetében hivatkozott továbbá a Ptk. 423. §-ára, ami úgy szól, hogy a bérbeadó a dolgot időlegesen adja a bérlő használatába. A rendes felmondás kizárása véleménye szerint ebbe a szabályba ütközik, mert a bérlet használatának időleges jellegét szüntetné meg. Mivel a Ptk. 423. §-a, 431. § (1) bekezdése és az Ltv. 43. § (1) bekezdése eltérő

szerződéses rendelkezést nem engedő szabályok, ezért a bérleti szerződés felmondásra vonatkozó feltételei semmiek.

- [5] A másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megállapította, hogy az önkormányzat helytállóan hivatkozott arra, hogy a Ptk. és az Ltv. kógens rendelkezéseket tartalmaznak, tehát nem teszik lehetővé a felmondási jog teljes kizárását. A felek azonban a felmondás jogát nem zárták ki teljes körűen, ha ezt tették volna, az valóban semmiséget eredményezett volna. A szerződés csak a bérbeadó rendes felmondását nem tette lehetővé, ami nem azonos a felmondási jog teljes kizárásával. Ha a szerződés a bérbeadó számára bármilyen, mégoly kis terjedelmű felmondási jogot biztosít, a kógencia nem sérül. Ha a jogalkotó valamely jogszabályhelyet kógens rendelkezésnek kíván minősíteni, úgy az eltérés tilalmának határozottan és egyértelműen ki kell derülnie a jogszabály szövegéből. Ilyen semmisségi jogkövetkezményt azonban a jogszabályhelytől való eltérés esetére sem a Ptk., sem az Ltv. hivatkozott rendelkezései nem tartalmaznak. Mindebből következően a bérleti szerződés felmondásra vonatkozó kikötései nem érvénytelenek. Mivel az önkormányzatnak a szerződésben meghatározott felmondási okok megvalósulásának hiányában nem volt joga a szerződést felmondani, az indítványozónak a birtoklásra továbbra is érvényes jogcíme van.
- [6] Az önkormányzat ezt követően felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a Kúriánál.
- [7] A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és az önkormányzat kérésének helyt adott. Ítéletében kifejtette, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. Az eljáró bíróságok téves értelmet tulajdonítottak a Ptk. 423. §-ának, miszerint a bérbeadó a bérbe vett dolog használatát időlegesen köteles átengedni a bérlőnek bérfizetés ellenében. A Ptk. 423. §-a a bérlet fogalmát adja meg, így az nem eltérést nem engedő, hanem feltétlen érvényesülést kívánó szabály, így a tőle eltérő szerződéses rendelkezés nem azért semmis, mert jogszabályba ütközik, hanem azért, mert a nem időleges használatra kötött használati szerződés nem bérleti szerződés. Mivel a bérlet időtartamát a felek a bérleti szerződésben nem határozták meg, hanem a szerződés megszűntét bizonytalan jövőbeli eseményhez kötötték, ami nem időűzés, hanem feltétel, a bérlet a Ptk. 423. §-ába foglalt fogalom meghatározásával ellentétes, a bérleti szerződés bérbeadói rendes felmondási jogot kizáró kikötése érvénytelen, így a felperes a rendes felmondás jogával élhetett. Lényegében azonos jogi álláspontot foglalt el korábban a Kúria a BH 2014.108 szám alatt közzétett döntésében, amelyre az önkormányzat helyesen hivatkozott. A bérbeadó rendes felmondása az Ltv. 43. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jogviszonyt 2013. december 31. napjával megszüntette, ettől kezdve az indítványozó jogalap nélkül van a helyiségek birtokában, ezért azokat a Ptk. 193. § (1) bekezdése, 433. § (2) bekezdése alapján köteles kiüríteni, elhagyni és az önkormányzat birtokába adni.
- [8] Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz kérve a kúriai ítélet alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, mert álláspontja szerint az sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, XXIV. cikk (1) bekezdését és 28. cikkét.
- [9] Az indítványozó kifejtette, hogy a tisztességes hatósági eljáráshoz való jogát sérti, hogy a Kúria a döntését irat- és tényállásellenes megállapításokra alapozva úgy hozta meg, hogy abból a levont jogkövetkezmény logikailag nem következik. A Kúria a felek szerződéskötés-kori szándékát nem vizsgálta, így az ítélet több irreleváns és megalapozatlan állítást tartalmaz. Kifogásolta, hogy a Kúria jóval a törvényben meghatározott határidő lejártát követően foglalta írásba és kézbesítette ki számára a döntést.
- [10] Az indítványozó szerint a Kúria ítélete azért sérti a jogállamiság elvét, mert nincs benne megjelölve, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálatára milyen jogszabálysértés adott okot.
- [11] Az indítványozó véleménye szerint a szerződésmódosítás az akkor hatályos önkormányzati rendeleten alapult, az abban foglaltaknak megfelelt. A Kúria viszont azáltal, hogy a szerződésmódosítás részleges érvénytelenségét az annak alapjául szolgáló önkormányzati rendelet vizsgálata nélkül, úgy mondta ki, hogy annak alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság vizsgálta, illetve megállapította volna, az Alaptörvény 28. cikkét sérti.
- [12] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság először az alkotmányjogi panasz befogadásáról dönt, melynek során az eljáró tanács vizsgálja a befogadás formai és tartalmi feltételeinek meglétét.
- [13] 2.1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a formai feltételeknek megfelel. Az indítványt az Abtv. 30. § (1) bekezdésében foglalt törvényi határidőn belül terjesztették elő (2016. február 11-i kézhezvételhez képest 2016. április 6-án nyújtotta be), az indítványozó megjelölte az Alkotmánybíróság hatáskörét megalapozó törvényi rendelkezést (Abtv. 27. §), a támadott bírói döntést (Kúria Pfv.V.21.417/2014/4. számú

ítélete), az Alaptörvény sérelmet szenvedett rendelkezéseit [Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, XXIV. cikk (1) bekezdését és 28. cikkét], továbbá a fentiek szerint indokolta azt, hogy a bíróság döntését miért tekinti ellentétesnek az Alaptörvény felhívott rendelkezéseivel és határozott kérelmet terjesztett elő a támadott bírósági ítélet megsemmisítésére. [Abtv. 52. § (1) és (1b) bekezdés a)–f) pontjai].

- [14] 2.2. A befogadásról való döntéskor az indítvány tartalmi vizsgálata során a testület különösen az Abtv. 26–27. § szerinti érintettséget, a jogorvoslat kimerítését, valamint a 29–31. § szerinti feltételeket vizsgálja.
- [15] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványt az Abtv. 27. §-a szerint benyújtásra jogosult és érintett nyújtotta be jogorvoslati jogának kimerítését követően.
- [16] Az Abtv. 27. §-a a) pontja alapján akkor lehet az Alkotmánybírósághoz alkotmányjogi panaszt benyújtani, ha az indítványozó Alaptörvényben biztosított joga sérül.
- [17] Az Alkotmánybíróság eddig folytatott következetes gyakorlata szerint a jogbiztonság önmagában nem alapjog, így a B) cikk (1) bekezdésének a sérelmére alkotmányjogi panaszt csak kivételes esetben – a visszaható hatályú jogalkotás és a felkészülési idő hiánya esetén {3268/2012. (X. 4.) AB végzés, Indokolás [14]–[17]; 3323/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [9]} – lehet alapítani. A panaszos sérelme viszont nem tartozik a fentiek szerint megjelölt kivételes esetek körébe.
- [18] Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében továbbá az Alaptörvény 28. cikkében foglalt, a bíróságoknak címzett jogértelmezési szabály nem tekinthető, olyan, az Alaptörvényben biztosított jognak, aminek a sérelmére hivatkozva alkotmányjogi panaszt lehetne benyújtani {3381/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [11]; 3032/2014. (III. 3.) AB végzés, Indokolás [13]}.
- [19] A fentiekre tekintettel az ezekre az alaptörvényi rendelkezésekre alapított indítványi elemek nem felelnek meg az Abtv. 27. § a) pontjában foglalt feltételeknek.
- [20] Az Abtv. 29. §-a alapján az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.
- [21] Az indítványozó alapvetően az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésének a sérelmére hivatkozott, mely nem a bírósági eljárásokra, hanem a közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozik. Mivel azonban az indítvány leginkább a Kúria eljárásával kapcsolatban tartalmaz indokokat a tisztességes eljáráshoz való jog sérelmére vonatkozóan, ezért az Alkotmánybíróság ezt az indítványi elemet tartalma szerint, az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének a sérelmét állító indítványi elemként bírálta el. A kúriai ítélettel kapcsolatos indítványozói felvetésekkel összefüggésben az Alkotmánybíróság a jelen ügyben is hangsúlyozza: „[a]z Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikkének (1) bekezdése alapján az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve. A (2) bekezdés d) pontja értelmében alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját. Az alkotmányjogi panasz jellegének megfelelően a testület hatáskörébe a bírói döntéseknek kizárólag az alkotmányossági szempontú vizsgálata tartozik. Ebből következően az alkotmányjogi panasz nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírói határozatok által okozott valamennyi jogsérelem orvoslása eszközének, azaz ez a jogvédelem nem jelenti a rendes bíróságok jogalkalmazási gyakorlatának általános felülvizsgálatát, aminek következtében az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna. A jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki, ami nem adhat alapot számára minden olyan esetben történő beavatkozásra, amikor vélt vagy esetleg valós jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor.” {3198/2013. (X. 22.) AB végzés, Indokolás [22]} „Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság nem vizsgálja, hogy a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, mint ahogy azt sem vizsgálja, hogy a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e az eljárásban beszerzett bizonyítékokat és előadott érveket, vagy a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás, és az abból levont következtetés megalapozott-e. A tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése, és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat” {3012/2016. (I. 25.) AB végzés, Indokolás [20]}.
- [22] A kifejtettek tekintettel az indítványozó által a tisztességes eljáráshoz való jog sérelme kapcsán felvetett érvek nem minősülnek az Abtv. 29. §-a szerinti alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésnek, vagy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességnek.

[23] Összefoglalva tehát az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 27. § és 29. §-ában írt feltételeknek, ezért azt az Alkotmánybíróság – az Abtv. 47. §-a és 56. § (2)–(3) bekezdései, valamint az Ügyrend 5. §-a alapján eljárva – az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a*) és *h*) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2016. október 24.

*Dr. Juhász Imre s. k.,*  
tanácsvezető alkotmánybíró

*Dr. Balsai István s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Czine Ágnes s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Salamon László s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Sulyok Tamás s. k.,*  
előadó alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/772/2016.

