

## AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3041/2018. (II. 13.) 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 57.Pf.640.033/2016/5. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

### I n d o k o l á s

- [1] 1. A jogi képviselővel (Noerr és Társai Iroda, 1011 Budapest, Fő utca 14–18.; eljáró ügyvéd: Dr. Bajorfi Ákos) eljáró indítványozók alkotmányjogi panasszal fordultak az Alkotmánybírósághoz az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja és az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján. Azt kérték, hogy az Alkotmánybíróság a Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: másodfokú bíróság) 57.Pf.640.033/2016/5. számú ítéletét semmisítse meg, mivel az sérti az Alaptörvényt.
- [2] Az alkotmányjogi panaszra okot adó ügy lényege az alábbiak szerint foglalható össze.
- [3] 1.1. A három indítványozó egyike vevőként ingatlan adásvételi előszerződést kötött 2006. szeptember 25-én, amely ügy rendelkezett, hogy az eladóval adásvételi szerződést fognak kötni egy társasházban az eladó által kialakítandó és az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzendő lakás tekintetében. A két másik indítványozó az érintett ingatlanon haszonélvezeti jogot kívánt szerezni, ezért az előszerződésben mint haszonélvezeti vevők kerültek feltüntetésre. Az előszerződésben a felek többek között abban is megállapodtak, hogy az adásvételi szerződést a lakás használatbavételi engedélyének kézhezvételét követő 30 napon belül kötik meg egymással. Kikötötték, hogy az indítványozók elállhatnak a szerződéstől, ha az eladó mulasztása miatt a használatbavételi engedély nem kerül kiadásra, valamint a vételár 10%-ának megfelelő megghiúsulási kötbért kötöttek ki. A felek rögzítették, hogy az építési munkákat várhatóan 2007. március 31-ig befejezi az eladó. A késedelmes befejezés miatti kártérítési kötelezettséget azonban az előszerződés 7.1 pontjában, figyelemmel az ingatlan kedvező vételárára, kizárták. Az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy beszerzi a használatbavételi engedélyt 2007. június 30-ig.
- [4] Az eladó nem szerezte be a lakás használatbavételi engedélyt az előbbi időpontig. Azt a másodfokú bíróság jogerős ítéletének a meghozataláig sem tette meg. Az indítványozók nem éltek elállási jogukkal a jogerős ítélet meghozatala napjáig.
- [5] A vevő és az egyik haszonélvezeti vevő CHF alapú, 24 000 000 forintnak megfelelő összegű lakásvásárlási kölcsönszerződést kötött 2007. augusztus 6-án egy bankkal annak érdekében, hogy a lakás utolsó vételárrészt finanszírozzák. A bank a kölcsönösszeget forintban a felperesek rendelkezésére tartotta egy technikai számlán, amelyről rendelkezni az eladó javára lehetett volna a vételár teljesítése érdekében. A technikai számlán jóváírt forint összeg után a bank évi 7,4%-os betéti kamatot fizetett az adósoknak, míg ők forintban teljesítették az évi 5,61%-os THM-el rendelkező devizakölcsön havi törlesztő részleteit.
- [6] Az adósok és a bank 2012. július 7-én megállapodtak abban, hogy a kölcsönszerződést közös megegyezéssel megszüntetik. A megállapodás értelmében a még fennálló 28 047 780,4 forintnyi tartozásból az adósok 17 321 676,91 forintot fizettek meg a banknak.
- [7] 1.2. Ezt követően az indítványozók felperesként keresetet nyújtottak be a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz (a továbbiakban: elsőfokú bíróság), amelyben az eladóval, mint alperessel szemben kártérítési igényt terjesztettek elő. Egyrészt a kölcsön törlesztéséből és az ahhoz kapcsolódó közjegyzői díj megfizetéséből eredő tényleges káruk, másrészt a lakás bérbeadásának elmaradásából fakadó elmaradt hasznot mint kárt követelték a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 318. §-a alapján.
- [8] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította a következő érvekkel. Az előszerződés 7.1 pontja kizárja a kártérítést. Az indítványozók nyilvánvaló alperesi késedelem ellenére kötötték meg a kölcsönszerződést a bankkal,

amely az indítványozók üzleti kockázatát jelenti. Míg a betéti kamatokon nyertek volna, addig a bekövetkezett árfolyamkockázat miatt káruk keletkezett. Az adekvát kauzalitás tanának megfelelően nem tudták visszavezetni a bérbeadás megghiúsulását az alperes jogellenes magatartására. Ez az elmélet ugyanis azt követeli meg, hogy a jogellenes magatartás és a kár közti oksági kapcsolatnak olyan közelségűnek kell lennie, amely a kár bekövetkeztét egyértelműen és kizárólagosan az alperesi magatartásra vezeti vissza. Ez azonban különösen azért nem teljesült, mert az indítványozók nem folytattak a bérleti szerződés megkötése érdekében előrehaladott tárgyalásokat.

- [9] 1.3. Az indítványozók fellebbezéssel fordultak a másodfokú bírósághoz, amely az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét helybenhagyta. A kijavításra szavak felcserélése miatt került sor.
- [10] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság indoklásával egy tekintetben nem értett egyet. Az előszerződés 7.1 pontjából csak az következik, hogy a felek az építési munkák késedelmes befejezése miatt zárták ki az eladó kártérítési felelősségét. Ez a rendelkezés a használatbavételi engedély késedelmes megszerzésére nem vonatkozik. Az eladó kártérítési kötelezettsége tehát fennállhat, amennyiben az ahhoz szükséges elemeket a felperesek bizonyítani tudják. Ugyanakkor a másodfokú bíróság is megállapította, hogy az eladó kártérítéssel nem tartozik a közvetlen okozati összefüggés hiánya miatt. A kölcsön felvétele ugyanis nem az alperes szerződészegésével áll közvetlen oksági kapcsolatban, hanem az indítványozók üzleti jellegű döntésével.
- [11] Az elmaradt bérleti díj körében sem megalapozott az indítványozók kártérítési igénye. Bizonyítani egyrészt köztudomásra való hivatkozással (Budapesten a lakások bérbe adhatók), másrészt más ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések csatolásával kívántak. A másodfokú bíróság megállapította, hogy köztudomás bérbeadási lehetőségeket illetően még a budapesti lakások tekintetében sem áll fenn. A benyújtott bizonyítás anyagát pedig nem tartotta elégségesnek annak igazolására, hogy az ingatlan ténylegesen bérbe adható lett volna és a kérdéses időszakban megszakítás nélkül bérbe lehetett volna adni.
- [12] 2. Az indítványozók a másodfokú bíróság ítéletét alkotmányjogi panasszal támadták. Az alkotmányjogi panasz lényege a következő három pontban foglalható össze.
- [13] 2.1. Az indítványban írtak szerint a támadott bírói döntés sérti az Alaptörvény XIII. cikkében lefektetett tulajdonhoz való jogot. Az Alkotmánybíróság ugyanis megállapította az egyik határozatában (800/B/1993. AB határozat, ABH 1996, 420.), hogy a kártérítés és az alkotmányos tulajdonvédelem között van kapcsolat, mégpedig az, hogy a törvényhozónak a kártérítési rendszer kialakítása során mind a károsulti, mind a károkozó pozíció körültekintően és a tulajdonvédelem szempontjából egyenlő súllyal kell mérlegelnie, vagyis figyelemmel kell lennie arra, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem mindkét félre egyaránt vonatkozik. Az Alkotmánybíróság azt is levezette már, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem nem esik egybe a polgári jogi tulajdon fogalmával. A jogalkotó egy kiegyensúlyozott kártérítési rendszert hozott létre a magánjogban. Az indítványozók állítólagos sérelmét tehát nem a szabályozás, hanem a másodfokú bírósági ítélet okozta a következő érvelés szerint.
- [14] Tulajdonhoz való joguk sérelme „egyrészt abban áll, hogy az állag- és haszonélvezeti vevők nem tudtak hozzájutni a lakáshoz, másrészt készen kellett tartaniuk a vételárat, ami akkor is költségekkel jár, ha azt nem bankhitelből, hanem más módon (például saját forrásból, de a lekötött betéti kamatoktól így elesve) fedezik”. A másodfokú bíróság az okozati összefüggés és a kár mértéke körében teljesíthetetlen feltételeket írt elő a kártérítés megítéléséhez. Az elmaradt haszon körében azonban ez a teljesíthetetlen rendszer a gyakorlat. Ennek következtében a „mindent vagy semmit” elve értelmében kártérítési igényüket teljes egészében elutasította a másodfokú bíróság. Ez a döntés kiüresíti a kötelmi jogi szankciórendszert.
- [15] 2.2. Az indítványban írtak szerint a támadott bírói döntés sérti az Alaptörvény XXVIII. cikkének részét képező tisztességes eljáráshoz való jogot is, „hiszen lehetetlen bizonyítást írt elő. [...] normal piaci körülmények között a bíróság által elvárt iratok nem keletkeznek. Életszerűtlen azt feltételezni, hogy egy hatékony bérleti piac mellett valaki már jó előre bérleti előszerződést köt, vagy ezzel kapcsolatban tárgyalásokat folytat”.
- [16] 2.3. Az indítvány az Alaptörvény M) cikkének a sérelmével kapcsolatban mindösszesen a következő mondatot tartalmazza: „[a] másodfokú ítélet hatályban tartása ugyanis nem csak a szerződési kötelezettségekre vonatkozó szabályokat üresítené ki, de alapvetően vonná kétségbe az Alaptörvény M) cikkének rendelkezéseit (valamint az Alkotmány 9. §-át)”.

- [17] 3. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. §-a alapján mindenekelőtt azt kellett megvizsgálnia, hogy az alkotmányjogi panasz a befogadhatóság Abtv.-ben lefektetett feltételeinek eleget tesz-e.
- [18] 3.1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a másodfokú ítélet kézbesítése (2017. április 26.) és az alkotmányjogi panasz benyújtása (2017. június 26.) között 61 nap telt el, de a 60. nap munkaszüneti napra esett, ezért az azt követő napon benyújtott panasz határidőben érkezettnek minősül. Az indítványozók megjelölték az Alkotmánybíróság eljárására hatáskört biztosító rendelkezéseket. Az indítványozók érintettek, hiszen az alapul szolgáló eljárásban felperesként szerepeltek. Jogorvoslati jogukat kimerítették, amikor fellebbezéssel éltek az elsőfokú bíróság ítéletével szemben. A másodfokú bíróság ítélete a bírósági eljárást jogerősen befejezte.
- [19] Ezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a panasz megfelel az Abtv. 27. §-ában, 30. §-ában, 52. § (1b) bekezdés a) pontjában szabályozott, fentebb elbírált formai feltételeknek.
- [20] 3.2. Az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy a kérelem akkor felel meg a határozottság követelményének, ha egyértelműen megjelöli az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének a lényegét, valamint indokolást tartalmaz arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény felhívott rendelkezéseivel [Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) és e) pont]. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az indítvány érdemi elbírálásának akadályja, ha az indokolás hiányosságai miatt a kérelem nem felel meg a határozottság követelményének, illetve nem kapcsolja össze alkotmányjogilag értékelhető módon az Alaptörvény felhívott rendelkezését a sérelmezett döntéssel {3058/2016. (III. 22.) AB végzés, Indokolás [11], 3102/2015. (V. 26.) AB végzés, Indokolás [24], 34/2014. (XI. 14.) AB határozat, Indokolás [212]}.
- [21] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozó az Alaptörvény M) cikke sérelmével kapcsolatban indokolást nem adott elő. Mindösszesen e cikk sérelmét állította magyarázat nélkül (ld. Indokolás [16]).
- [22] Emiatt a panasz az Alaptörvény M) cikke sérelmére vonatkozó részében nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) és e) pontjaiban lefektetett határozottság követelményének.
- [23] Az Alkotmánybíróság megítélése szerint a tulajdonhoz való joggal és a tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggésben előterjesztett panaszelemek annak ellenére megfelelnek a határozottság követelményének, hogy nem jelölik meg az Alaptörvény felhívott cikkén belül a releváns alapjogot tartalmazó bekezdést. Az indítványozók érvelése tartalmilag egyértelműen mindkét cikk esetében az (1) bekezdésen alapul. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatban rámutat arra, hogy az indítványozók nem a bírósági indokolás alaposságát vitatták, hanem a bizonyítékok értékelését vonták kétségbe.
- [24] 3.3. Az Alkotmánybíróság az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.
- [25] Jelen ügyben az Abtv. 27. §-ára alapított alkotmányjogi panasz kapcsán az Abtv. 29. §-ának egyik feltétele sem teljesült.
- [26] A kártérítés és az alkotmányos tulajdonvédelem összefüggése tekintetében az Alkotmánybíróság rámutat arra, hogy korábbi határozataiban már megállapította, hogy a kártérítéshez való jog nem vezethető le alapjogként az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdéséből {32/2015. (XI. 19.) AB határozat, Indokolás [135]}. Ezt a megállapítást a következőképpen erősítette meg az Alkotmánybíróság másik döntése: „[a] kötelmi igényből eredő kártérítéshez való jog, illetve kártérítési kötelezettség nem része az alkotmányos tulajdon fogalmának. A tulajdonhoz való jog alkotmányos szintű védelméből nem lehet levezetni a tulajdon polgári jogi sérelmének kártérítési értékgaranciáját, a polgári jogi kártérítés nem a tulajdon alkotmányos értékgaranciája és alkotmányosan nem is kell, hogy az legyen.” {3025/2016. (II. 23.) AB határozat, Indokolás [28]}
- [27] Az előbbi megállapításból az következik, hogy az alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés vagy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség nem támasztható alá önmagában azzal, hogy az indítványozók elveszítették a kártérítési pert, mert nincsen kártérítéshez való alapjoguk. A szóban forgó alkotmányjogi panaszelemet azonban erre alapították. Ennek megfelelően a tulajdonhoz való jog állítólagos sérelme körében nem azonosíthatók be az Abtv. 29. §-ába foglalt feltételek.
- [28] A tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal [az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével] összefüggésben az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy az általános hatáskörrel rendelkező bíróságoktól eltérően nem a felülbírálatra alkalmasság szempontjából vizsgálja a bíróságok döntéseit, és tartózkodik attól is, hogy jogági dogmatikához tartozó kérdések törvényességéről állást foglaljon. „Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság nem vizsgálja azt sem, hogy az indokolásban 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 megalapozott-e. A tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése, és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {3237/2012. (IX. 28.) AB végzés, 3309/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [5]}." {Az idézett gyakorlat összefoglalását lásd: 7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]; az egyik legutóbbi kapcsolódó döntés: 3298/2017. (XI. 20.) AB végzés, Indokolás [23].}

- [29] Az Alkotmánybíróság legutóbb egy kártérítési per alkotmányossági felülvizsgálata során szintén megerősítette azt, hogy „a tényállás feltárása, a bizonyítékok mérlegelése és ennek alapján a következtetések levonása a rendes bíróságok feladata, amely önmagában alkotmányossági kérdést nem vet fel. [...] a bizonyítási eljárás lefolytatása, a bizonyítékok értékelése és ezen keresztül a tényállás megállapítása, illetve annak felülvizsgálata a jogorvoslati eljárás(ok) során a bíróságok, végső soron a Kúria feladata.” {3299/2017. (XI. 20.) AB végzés, Indokolás [24]}
- [30] Az Alkotmánybíróság jelen ügyben is hangsúlyozza, hogy állandó ítélkezési gyakorlata szerint egyebek mellett a tisztességes eljárás alapjoga sem teremthet alapot arra, hogy „a bírósági szervezet feletti »szuperbíróság« szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el” {lásd először: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [14]; legutóbb: 3325/2017. (XI. 30.) AB végzés, Indokolás [29]}. Emlékeztet továbbá a következő megállapításra is: „az, hogy az indítványozó a konkrét ügyében – a jogorvoslat ellenére – peresztes lett, azaz a jogerős határozatot hozó bíróság nem osztotta (jogi) álláspontját egy konkrét kérdésben, nem teszi az eljárást tisztességtelenné [...]” {3327/2014. (XII. 10.) AB végzés, Indokolás [15]; lásd még például 3069/2017. (IV. 4.) AB végzés, Indokolás [10]}.
- [31] Figyelemmel az Alkotmánybíróság fentebb ismertetett gyakorlatára és az indítvány tartalmára, az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog körében sem tartalmaz olyan kérdést, amely a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség lehetőségét felvetné vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésnek minősülne. Az indítványozók ugyanis a bírói döntést abban a tekintetben vitatták, hogy mivel (mely bizonyítékokkal) és mit (kauzalitást) kellett volna bizonyítaniuk a pernyertesség érdekében. A bizonyítási eljárás jogszerűségének kontrollja, illetve a bizonyítékok értékelésének jogszerűsége kívül esik az alkotmányossági felülvizsgálat hatókörén.
- [32] 4. Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság – az Abtv. 50. § (1) bekezdése alapján tanácsban eljárva – megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel meg a törvényi feltételeknek, és emiatt a rendelkező részben írtak szerint – az Abtv. 29. §-a, 52. § (1b) bekezdés *b)* és *e)* pontjai, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontjai alapján – annak visszautasításáról döntött.

Budapest, 2018. február 6.

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

*Dr. Dienes-Oehm Egon s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó s. k.,*  
előadó alkotmánybíró

*Dr. Szabó Marcel s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Szalay Péter s. k.,*  
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/1467/2017.

