

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3341/2024. (IX. 23.) 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.V.20.759/2023/2. számú végzése alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó jogi képviselője (Temesvári Ügyvédi Iroda, dr. Temesvári Zoltán ügyvéd) útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján alkotmányjogi panaszt terjesztett elő. Az indítványozó szerint a támadott döntések sértik az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdését, T) cikk (1) bekezdését, XXII. cikk (1) bekezdését, XXVIII cikk (1) és (7) bekezdését, valamint 28. cikkét.
- [2] 2. 2016. április 13. napján, a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat mint bérbeadó (a továbbiakban: felperes) és az indítványozó mint bérlő között lakásbérleti szerződés jött létre egy Budapest I. kerületi ingatlanra, határozatlan időre.
- [3] 2.1. 2020. május 28-án a felperes képviseletében eljáró Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) rendkívüli ellenőrzést tartott, ahol megállapította, hogy a bérleményt két, a lakás használatára nem jogosult személy használta, akik a lakást rövidtávú szállás céljára foglalták le. Megállapítást nyert az is, hogy a lakást az indítványozó lánya rövidtávú szállásként hirdette egy erre szakosodott weboldalon, illetve az indítványozó bejelentett lakcíme 2006. december 15-e óta Szegeden van.
- [4] A felperes képviseletében a GAMESZ 2020. június 4-én kelt levelében a bérleti szerződést 2020. július 31. napjával felmondta, hivatkozva a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:348. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 12. § (2) bekezdésére, melyek a bérlő súlyos szerződésszegése esetén lehetővé teszik a lakásbérleti szerződés előzetes írásbeli felszólítás nélküli felmondását.
- [5] 2.2. Az indítványozó az általa a GAMESZ-szel szemben indított előzményi perben kérte annak megállapítását, hogy a lakásbérleti szerződés felmondása érvénytelen, mert a szerződés szerint a felperes csak abban az esetben mondhatta volna fel jogszerűen a bérleti szerződést, ha a szerződés szerint eljárva 8 napos teljesítési határidővel a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel előzetesen írásban felszólította volna. Tekintettel arra, hogy ilyen nem történt, a felmondás érvénytelen. Megítélése szerint a szerződésbe foglalt és a felperes által vállalt speciális szabály erősebb a Ptk. 6:348. § (2) bekezdésében foglalt szabálynál, ezért a felmondás mint a szerződéses rendelkezések megsértésével tett egyoldalú nyilatkozat semmis.
- [6] A Budai Központi Kerületi Bíróság ítéletében foglaltak szerint a lakásbérleti szerződés a Lakástörvény 25. § (3) bekezdésében és a Ptk. 6:348. § (1) bekezdésében foglaltakkal egyezően tartalmazta a bérlő szerződésszegő magatartása esetén követendő eljárást. Ezekről eltérő, a szerződésben, valamint a Lakástörvényben nem szabályozott esetkört tartalmaz a Ptk. 6:348. § (2) bekezdése, amely súlyos szerződésszegés esetén lehetővé teszi a lakásbérleti szerződés előzetes írásbeli felszólítás nélküli felmondását. Figyelemmel arra, hogy szerződésben foglaltak szerint az abban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni, a súlyosnak minősített szerződésszegés miatt a felperes képviseletében eljáró GAMESZ jogosult volt felmondani a szerződést előzetes írásbeli felszólítás nélkül, ezért a felmondás megalapozott volt.
- [7] Az ítéletet a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság helybenhagyta.
- [8] 2.3. A jogerős bírósági ítélet alapján a felperes önkormányzat 2022. március 8-án kelt levelében felszólította az indítványozót, hogy az ingatlant 2022. március 31. napján adja birtokába. A felszólításban foglaltaknak az indítványozó nem tett eleget, ezért a felperes keresetet nyújtott be az indítványozóval szemben az ingatlan kiürítése iránt.

- [9] Az indítványozó a felmondás jogellenességére hivatkozva kérte a kereset elutasítását. Emellett utalt arra is, hogy az előzményi perben a lakhatáshoz való jogát mint védendő érdeket a bíróság nem vizsgálta. A COVID járvány hatására, az egészsége, élete védelmében hagyta el átmenetileg a perbeli lakást. Lakhatását szívességi használat során átmenetileg Szegeden tudta megoldani. Hivatkozott Magyarország Alaptörvényének az emberhez méltó lakhatás feltételeinek biztosításáról rendelkező XXII. cikkére. Állítása szerint az Alaptörvényben rögzítettek alapján lakhatási joga sérült azáltal, hogy a felmondás érvénytelenségét megalapozó körülmények és a felmondás jogkövetkezménye nem került minden szempontból vizsgálatra.
- [10] Az ügyben elsőfokon eljáró Budai Központi Kerületi Bíróság mellőzte az indítványozó által kért tanúbizonyítást. A bíróság megítélése szerint a jogvita eldöntéséhez szükségtelen volt az általa kért személyek tanúként való meghallgatása. A rendelkezésre álló bizonyítékok aggálymentesen lehetővé tették annak megállapítását, hogy az indítványozó hozzátartozója által tanúsított magatartás súlyos szerződésszegésnek minősül, amely indokoltá tette a bérleti szerződés írásbeli felhívás nélküli felmondását.
- [11] A bíróság értékelése szerint az előzményi per anyaga, a rendelkezésre álló bizonyítékok, valamint azok mérlegelése eredményeként meghozott jogerős ítélet indokai alapján elbírálhatta, hogy jogszerűen élt-e a felmondás jogával a felperes. Megállapította, hogy az indítványozó által tanúsított magatartás súlyosan kifogásolható volt és még inkább annak minősül éppen az általa hivatkozott veszélyhelyzetre tekintettel, hiszen a korlátozásokkal kimondottan ellentétben állt hozzátartozójának magatartása.
- [12] Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a korábbi bírósági eljárással megegyezően megállapította, hogy a Ptk. 6:348. § (2) bekezdése alapján a felperes jogosult volt felmondani a bérleti szerződést.
- [13] A bérleti szerződés megszűnésekor az indítványozó köteles volt a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába adni, aminek nem tett eleget. Ezért a felperes keresete megalapozott volt, és a bíróság a keresettel egyezően kötelezte az indítványozót a lakás kiürítésére.
- [14] Az indítványozó az elsőfokú ítélettel szemben fellebbezést nyújtott be, a másodfokon eljáró Fővárosi Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását annyiban egészítette ki, hogy megállapította, a lakásbérleti szerződés 2020. július 31-én megszűnt. A Törvényszék az indítványozó lakhatáshoz való joga kapcsán megállapította azt is, hogy mivel lakhatása Szegeden megoldható volt, a bérleményt nem lakta, annak használata létszükségletként nem volt megállapítható a felmondási jog gyakorlásának időpontjában.
- [15] 2.4. Az indítványozó a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be. A Kúria a Pfv.V.20.759/2023/2. számú végzéssel az indítványozó felülvizsgálati kérelmét visszautasította azzal, hogy az érdemben nem bírálható el. A Kúria a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 7. § (1) bekezdés 18. pontja alapján az ingatlan kiürítése iránti pert vagyoni jogi pernek minősítette. A Pp. 408. § (2) bekezdése alapján nincs helye felülvizsgálatnak vagyoni jogi perben, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság azonos jogszabályi rendelkezésre és jogi indokolásra utalással hagyta helyben, ahogy az a felülvizsgálni kért ügyben is történt. Az indítványozó nem nyújtott be a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet sem, amely alapján a felülvizsgálat ez esetben is kivételesen engedélyezhető lehetett volna.
- [16] 3. Az indítványozó ezt követően nyújtott be alkotmányjogi panaszt, amelyben a Budai Központi Kerületi Bíróság 19.P.20.806/2022/11. számú és a Fővárosi Törvényszék 44.Pf.630.458/2023/6. ítéleteit, valamint a Kúria Pfv.V.20.759/2023/2. számú végzését támadta.
- [17] 3.1. Az alkotmányjogi panasz szerint az ítéletek és a Kúria végzése sértik az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdését, T) cikk (1) bekezdését, XXII. cikk (1) bekezdését, a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését, valamint 28. cikkét.
- [18] Az indítvány szerint az első- és másodfokú bíróság ítéletének az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseibe való ütközése abból fakad, hogy az indítványozó már előttük is felvetette az ügy alapjogi vonatkozásait, melyekkel a bíróságoknak külön foglalkozniuk kellett volna, de azt elmulasztották. Emellett az általa felhozott körülményeket a bíróságok külön nem vizsgálták, az indítványozott bizonyítást nem folytatták le, holott a bérleti jogviszony kapcsán megvalósult szerződésszegő magatartás megítéléséhez ez elengedhetetlen lett volna. Ezen mulasztások olyan eljárási hibákhoz vezettek, amely jogszabálysértő ítéleteket eredményeztek, és az indítványozó lakhatása elvesztésének a jogkövetkezményével jártak, amivel alapjogot is sértettek.
- [19] Az indítvány szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálását visszautasító végzése meghozatalakor figyelmen kívül hagyta a per valódi tárgyát, illetve a Pp. 7. § (1) bekezdés 18. pontjának téves értelmezése alapján utasította vissza a felülvizsgálati kérelem befogadását. Ennek eredményeként a Pp. vagyoni jogi perre vonatkozó 408. § (2) bekezdésének alkalmazása jogszabálysértő, amely álláspontja szerint súlyos eljárásjogi hiba, mivel

jogorvoslati lehetőség nélkül elvonta az indítványozó felülvizsgálathoz való jogát. Ezáltal sérti az indítványozó tisztességes eljáráshoz való alapjogát, ezen jogsérelmen keresztül pedig az indítványozó lakhatáshoz való alapjogát.

- [20] 3.2. Az Alkotmánybíróság főtákará az Abtv. 52 (1) és (1b) bekezdése alapján az indítványozót hiánypótlásra hívta fel, mivel az indítvány nem felelt meg a határozott kérelem követelményének és nem tartalmazott részletes, alapjogi érveléssel is ellátott indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntések miért ellentétesek az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseivel.
- [21] Az indítványozó a főtákarai levelet 2024. január 22-én vette át, az indítvány-kiegészítését 2024. február 20-án nyújtotta be. Az indítványozó az indítvány-kiegészítésben lényegében megismételte az indítvány korábbi érvelését.
- [22] 4. Az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. §-a alapján elsőként azt vizsgálta, hogy az indítványi kérelem megfelel-e az Abtv. és az Ügyrend szerinti befogadási feltételeknek.
- [23] 4.1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése értelmében az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet benyújtani. Az indítványozó jogi képviselője a Kúria Pfv.V.20.759/2023/2. számú végzését 2023. szeptember 11-én vette át. Az indítványozó alkotmányjogi panaszát 2023. november 8. napján nyújtotta be. Megállapítható, hogy az indítványozó az alkotmányjogi panaszt a Kúria Pfv.V.20.759/2023/2. számú végzésével szemben a hatvannapos törvényi határidőn belül terjesztette elő.
- [24] Az indítványnak a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletét támadó részében az Alkotmánybíróság a következőket állapította meg.
- [25] A Fővárosi Törvényszék jogerős döntését az indítványozó 2023. május 19-én vette át, a jogerős ítélet ellen az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napos határidőn túl nyújtotta be.
- [26] Az Ügyrend 32. § (5) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság a Kúriának a felülvizsgálati eljárásban hozott nem érdemi döntésén keresztül csak akkor vizsgálja az alapügyben hozott bírói döntést, ha a Kúria az alkotmányjogi panaszban sérelmezett, nem érdemi döntését mérlegelési jogkörben hozta meg.
- [27] Tekintettel arra, hogy a Kúria – a Pp. 408. § (2) bekezdésén alapuló – döntését nem mérlegelési jogkörben hozta meg, és az indítványozó az Ügyrend 32. § (3) bekezdése szerint korábban sem nyújtott be a Kúria eljárásával párhuzamosan alkotmányjogi panaszt a jogerős döntés megtámadására, a jogerős döntéssel szemben az indítványozó elkésztetten nyújtotta be az alkotmányjogi panaszt. Ennek következtében az Ügyrend 32. § (5) bekezdése alapján az alapügyben hozott bírói döntések nem vizsgálhatók. Az Alkotmánybíróság ezért a továbbiakban az alkotmányjogi panasz befogadhatósága feltételeit kizárólag a Kúria végzése tekintetében értékelte.
- [28] 4.2. Az Alkotmánybíróság megvizsgálta, hogy az indítvány a Kúria döntését támadó részében megfelel-e a befogadás további követelményeinek. Az indítványozó jogosultnak és érintettnek is tekinthető, mivel saját egyedi ügyével összefüggésben terjesztette elő alkotmányjogi panaszát. Az indítvány tartalmazza az Alkotmánybíróság hatáskörét megalapozó törvényi rendelkezést (az Abtv. 27. §), a támadott bírósági határozat megjelölését, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdését, T) cikk (1) bekezdését, XXII. cikk (1) bekezdését, a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését, valamint 28. cikkét]. Az indítvány kifejezett kérelmet tartalmaz továbbá abban a tekintetben, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg a támadott bírósági határozatok alaptörvény-ellenességét és semmisítse meg azokat. Az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, így az indítvány e tekintetben is megfelel a törvényi feltételeknek.
- [29] 4.3. Az Alkotmánybíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az indítvány megfelel-e az Abtv. 52. § (1b) bekezdésben foglalt követelményeknek (határozott kérelem).
- [30] A határozott kérelem követelménye magában foglalja azt a kötelezettséget, hogy az indítványnak tartalmaznia kell alkotmányjogi panasz esetén az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét, továbbá indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezésével.
- [31] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozó a Kúria támadott végzése vonatkozásában az Alaptörvény egyik hivatkozott rendelkezése kapcsán sem adott elő alkotmányjogilag értékelhető érvelést és az alkotmányjogi panasz valójában a bírósági döntések felülbírálatára irányul. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az indítványozó panaszja egészében nem alkotmányossági, hanem törvényességi kérdésekre vonatkozik, a Kúria jogértelmezésének és jogalkalmazásának helyállóságát vitatja és a támadott határozatban foglalt dön-

tést, annak hátrányos voltát tekinti alapjogi sérelemnek a döntés Alkotmánybíróság általi megváltoztatása érdekében.

- [32] Az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy az alkotmányjogi panasz jellegének megfelelően a testület hatáskörébe a bírói döntéseknek kizárólag az alkotmányossági szempontú vizsgálata tartozik. Ez nem jelenti a rendes bíróságok jogalkalmazási gyakorlatának általános felülvizsgálatát, mert annak következtében az Alkotmánybíróság burkoltan negyedfokú bírósággá válna. Ebből következően „az alkotmányjogi panasz nem tekinthető a bírósági szervezeten belül jogorvoslattal (már) nem támadható bírói határozatok által okozott valamennyi jog-sérelem orvoslása eszközének”. {3198/2013. (X. 22.) AB végzés, Indokolás [22]}. „A jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki. Ez a jogkör azonban nem teremthet alapot arra, hogy minden olyan esetben beavatkozzon a bíróságok tevékenységébe, amikor olyan (állítólagos) jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor, mely egyéb jogorvoslati eszközzel már nem orvosolható” {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés; Indokolás [14]}. „Ebből következően a bírói döntés alaptörvény-ellenességének vizsgálata során az Alkotmánybíróság attól is tartózkodik, hogy a bíróságok felülbírálati jogköréhez tartozó, szakjogi vagy kizárólag törvényértelmezési kérdésekben állást foglaljon” {3028/2014. (II. 17.) AB végzés, Indokolás [12]}. „A tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése és mérlegelése az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat” {3012/2016. (I. 25.) AB végzés, Indokolás [11]}.
- [33] A fentiek alapján az indítvány nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *b)* és *e)* pontjában írt feltételeknek.
- [34] 5. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel meg a befogadhatóság követelményeinek, ezért az Alkotmánybíróság azt az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdése alapján eljárva, az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *d)* és *h)* pontjaira figyelemmel visszautasította.

Budapest, 2024. szeptember 10.

Dr. Horváth Attila s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Juhász Imre s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szabó Marcel s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Juhász Miklós s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Varga Réka s. k.,
előadó alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/2461/2023.

• • •