

Az Alkotmánybíróság döntésének tájékoztató jelleggel közzétett, nem hivatalos szövege.  
A hivatalos közzétételre az Alkotmánybíróság Határozatai című hivatalos lapban kerül sor.

IV/1845/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Gfv.I.30.267/2024/15. számú ítélete alaptörvényellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

#### Indokolás

- [1] Az indítványozó Kft. jogi képviselője (dr. Kecskés Krisztián ügyvéd) útján eljárva alkotmányjogi panasszal fordult az Alkotmánybírósághoz.
- [2] 1. Az indítványozó az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt terjesztett elő a Budapest Környéki Törvényszék 14.Gf.40.013/2024/6. számú ítélete és a Kúria Gfv.I.30.267/2024/15. számú ítélete ellen, azok alaptörvényellenessége megállapítását és megsemmisítését kérve. Az indítványozó álláspontja szerint az ítéletek ellentétesek az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, M) cikkével, XII. cikk (1) bekezdésével, valamint XXVIII. cikk (1) bekezdésével.
- [3] 1.1. Az I. rendű alperes gazdasági társaság mint bérbeadó és a II. rendű alperes indítványozó gazdasági társaság mint bérlő 2013. január 8-án bérleti szerződést kötött a bérbeadó kizárólagos hasznosítási joga alatt álló városi uszoda és szabadidőközpont meghatározott helyiségeire 2014. január 1. és 2023. december 31. közötti határozott időtartamra. A felperes és az I. rendű alperes között 2017. november 6-án haszonbérleti szerződés jött létre az időközben kizárólagos felperesi önkormányzati tulajdonba került szabadidőközpont hasznosítására a szerződés keltétől számított 15 éves határozott időtartamra. Az I. rendű alperes és az indítványozó 2020. június 30-án akként módosította a bérleti szerződést, hogy a bérleti időszak vége 2035. december 31.
- [4] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88. §-ára, 6:96. §-ára, 6:107. §-ára, 6:118. § (3) bekezdésére alapított keresetében az I.

rendű alperes és az indítványozó között 2020. június 30-án létrejött bérleti szerződésmódosítás érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítását kérte. Az érvénytelenséget egyrészt arra alapította, hogy a szerződésmódosítás lehetetlen szolgáltatásra irányul, másrészt arra hivatkozott, hogy a szerződésmódosítás a jóerkölcsbe ütközik. A hatálytalanság okát abban jelölte meg, hogy a bérleti szerződés módosításához az érintett városi önkormányzat rendelete alapján a képviselő-testület hozzájárulására lett volna szükség. Előadta, hogy a keresetében kért megállapításhoz jogi érdeke fűződik, ugyanis a bérleti szerződés módosítása az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonának hosszútávú hasznosítását teszi lehetővé. Az I. rendű alperes csatlakozott a keresethez, annak teljesítését nem ellenezte. Az indítványozó érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Egyebek mellett vitatta a képviselő-testületi hozzájárulás szükségességét.

- [5] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta az elsőfokú ítéletet és megállapította, hogy az I. rendű alperes és az indítványozó között 2020. június 30-án létrejött bérleti szerződést módosító szerződés hatálytalan. Határozatának indokolásában azzal egészítette ki az elsőfokú ítélet tényállását, hogy a felperes képviselő-testülete a bérleti szerződés módosításáról történt tudomásszerzést követően a határozatával úgy döntött, nem ad utólagos hozzájárulást a szerződés módosításához. Rámutatott, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező bérlemény az említett önkormányzati rendelet szerint korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonba tartozó önkormányzati tulajdonban álló vagyonelem. A rendelet szerint a korlátozottan forgalomképes vagyon tulajdonjog változással nem járó hasznosítása esetén nettó 10 000 000 forintot meghaladó éves hasznosítási ellenérték esetén a szerződéskötésről a képviselő-testület dönt. Ugyanezen jogszabály tartalmazza, hogy az önkormányzati intézmények, valamint az önkormányzat által alapított többségi részesedésű gazdasági társaságok vezetői a tulajdonjog változásával nem járó hasznosítást a vagyontárgy bérbeadásával végezhetik, az öt évnél hosszabb határozott idejű szerződés megkötéséhez azonban a rendelet a képviselő-testület hozzájárulását írja elő. A másodfokú bíróság érvelése szerint az önkormányzat, illetve képviselő-testülete a perbeli szerződés tekintetében harmadik személynek minősül, akinek hozzájárulását az alperesek nem vitásan nem szerezték be. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése szerint a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, vagy ha arról a bármelyik

fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A képviselő-testület hozzájárulása az önkormányzati rendelet alapján a jelen esetben is szükséges lett volna, ennek hiányában a bérleti szerződést módosító szerződés a Ptk. 6: 118. § (3) bekezdése alapján nem vált hatályossá.

- [6] Az indítványozó felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat hozatalát kérte. Másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult. Felülvizsgálati kérelmében rámutatott, hogy a felperes sem a bérleti szerződésben, sem a bérleti szerződés módosításában nem volt szerződő fél, e szerződésekből eredően semmilyen joga vagy kötelezettsége nem keletkezett. A bérlemény hasznosításáról a felperes a haszonbérleti szerződés hatálya alatt nem rendelkezhet. Mindezekre tekintettel a felperesnek a bérleti szerződés, illetve a szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapításához nem fűződik jogi érdeke. A Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felperes nem volt jogosult a perbeli szerződésmódosítás érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset előterjesztésére. Önmagában az a tény, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonosa, a bérleti szerződés módosításában tetten érhető konkrét jogi érdekelttség nélkül nem alapozza meg a keresetösségi jogát. Érvelése szerint az alapügyben az indítványozó és a felperes között semmilyen jogviszony nem áll fenn, jogellenes vagy a felperes érdekeit sértőmagatartást nem folytat, ezért nincs olyan felperesi jog, amelynek megóvása vele szemben lenne szükséges. A felperes arra hivatkozott, hogy tulajdonosi érdekei sérülnek azáltal, hogy az I. rendű alperes a bérleményt hasznosítja. A felperesnek azonban ebből kifolyólag nincs olyan védendő jogi érdeke, amely az indítványozóval szemben szorulna védelemre, mivel a hasznosítás joga az I. rendű alperest illette meg.
- [7] A Kúria a törvény által meghatározott felülvizsgálati keretek között eljárva, az érdemben vizsgálható felülvizsgálati hivatkozások kapcsán azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, a felülvizsgálati kérelem nem alapos. A Kúria rögzítette továbbá, hogy a felperes érvénytelenségi kereseteit elutasító jogerős ítéleti rendelkezés nem volt tárgya a felülvizsgálati eljárásnak; az indítványozó által hivatkozott Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében rögzített semmisségi szabályt, valamint az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását szabályozó Ptk. 6:108. § (2) bekezdését a felülvizsgálattal érintett hatálytalansági kereset vonatkozásában pedig alkalmazni nem kellett, azt a másodfokú bíróság – helyesen – nem is alkalmazta, ezért azt meg sem sérthette. A Kúria szerint az indítványozó álláspontjával ellentétben létezik a felperes oldalán olyan, a tulajdonjogából eredő anyagi jogi jogosultság, amely védelemre szorul, és amelynek védelmére a kért megállapítás alkalmas is. Az érintett önkormányzati rendelet szerint ugyanis a korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon tulajdonjog-változással nem járó hasznosítása meghatározott

esetekben csak jóváhagyás mellett történhet: az önkormányzat által alapított többségi részesedésű gazdasági társaságok a vagyontárgy bérbeadására öt évnél hosszabb határozott idejű szerződést a képviselő-testület hozzájárulásával köthetnek. A korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosításának joga tehát az I. rendű alperest megilleti, de csak azzal a feltétellel, hogy ehhez a képviselő-testület a hozzájárulását adja.

- [8] 1.2. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz, és az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszában előadta, hogy álláspontja szerint az ítéletek ellentétesek az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, M) cikkével, XII. cikk (1) bekezdésével, valamint XXVIII. cikk (1) bekezdésével.
- [9] Az indítványozó álláspontja szerint a jogállamiság sérelmét jelenti, ha jogszabályi felhatalmazás hiányában egy harmadik személy – jogi érdek igazolása nélkül – más érintett felek jogviszonyába beavatkozhat. Különösen fennáll a jogállamiság sérelme, ha a jogi érdekekkel nem rendelkező harmadik személy közhatalmat, önkormányzati jogosítványokat gyakorló szervezet és ezen jogosítványokat rosszhiszeműen arra használja, hogy egy jóhiszeműen eljáró piaci szereplő megszerzett jogát csorbítsa, gazdasági helyzetét ellehetetlenítse. Az indítványozó szerint az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében szabályozott jogállamiság elvéből eredő jogbiztonság követelményét is sérti az önkormányzati (állami) szereplő jogellenes beavatkozása a gazdasági viszonyokba.
- [10] Az M) cikk és a XII. cikk (1) bekezdésének állított sérelme körében az indítványozó előadta, hogy a kifogásolt ítélet figyelmen kívül hagyja azt a körülményt, hogy a szerződés az I. rendű alperes és az indítványozó mint mellérendelt piaci szereplők között jött létre. A közhatalmi jogosítványokat gyakorló felperes önkényesen olyan szerződéses viszonyba avatkozik bele, melyben a szerződési szabadság és a szabad verseny elveinek kell érvényesülniük. A szerződő felek (az I. rendű alperes és az indítványozó) gazdasági társaságok, melyeket önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetőjük képvisel. Az önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetők által aláírt szerződések a szerződő feleket kölcsönösen kötik, a jóhiszeműen, ellenérték fejében, piaci körülmények között jogot szerző indítványozót nem érheti hátrány amiatt, hogy a másik szerződő fél tulajdonosa utóbb kifogást támaszt a szerződésmódosítás tartalmával kapcsolatban. Különösen igaz ez abban az esetben, ha a felperesi önkormányzat által megalkotott szabályozás az érintett ingatlant a szerződés módosításának időpontjában nem sorolja a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak körébe és ezen jogi szabályozásból következően maguk a szerződő felek sem vélik úgy, hogy a szerződésmódosításhoz harmadik fél hozzájárulására lenne szükség.
- [11] Az indítványozó álláspontja szerint a XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráshoz való joga sérült, amikor olyan jogszabályhelyre hivatkozással került

számára hátrányos ítélet meghozatalra, melynek tartalma a szerződésmódosítás időpontjában nem volt egyértelmű.

- [12] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság ezért tanácsban eljárva mindenekelőtt azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a törvényben előírt befogadhatósági feltételeknek.
- [13] Az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt az indítványozó határidőben nyújtotta be. Az indítványozó alkotmányjogi panaszában megjelölte az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozó jogosultságát megalapozó törvényi rendelkezést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [B) cikk (1) bekezdése, M) cikk, XII. cikk (1) bekezdése, XXVIII. cikk (1) bekezdése], a támadott bírói döntéseket, a Budapest Környéki Törvényszék 14.Gf.40.013/2024/6. számú ítéletét és a Kúria Gfv.I.30.267/2024/15. számú ítéletét, továbbá kifejezett kérelmet a bírói döntések megsemmisítésére. Az indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, valamint jogosultsága és érintettsége egyértelmű, mivel saját ügyével összefüggésben terjesztette elő alkotmányjogi panaszát.
- [14] Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény hatályba lépése után is fenntartotta korábbi értelmezését, mely szerint a jogbiztonság önmagában nem alapjog, így a B) cikk (1) bekezdésének a sérelmére alkotmányjogi panaszt csak kivételes esetben – a visszaható hatályú jogalkotás tilalma és a felkészülési idő hiánya esetén lehet alapítani [3062/2021. (II. 19.) AB végzés, Indokolás [18]]. Az indítványozó alkotmányjogi panasa a fentiek szerint megjelölt egyik kivételes eset tekintetében sem tartalmaz indokolást. Erre tekintettel az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével összefüggésben nincs helye a támadott jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenessége vizsgálatának, a kérelem e tekintetben nem felel meg az Abtv. 26–27. §-ában írt törvényi feltételnek.
- [15] 3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság feltételeként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E befogadhatósági feltételek vagylagos jellegűek, így fennállásukat az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja [3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]].
- [16] Az Alaptörvény M) cikkének, XII. cikk (1) bekezdésének és XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatban az Alkotmánybíróság felhívja a figyelmet arra a következetes gyakorlatára, hogy az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja, valamint az Abtv. 27. §-a alapján az ítéleteknek kizárólag az alkotmányossági szempontú felülvizsgálata során van jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére, azonban nincs hatásköre a rendes bíróságok jogalkalmazásának felülbírálatára [...]

{3212/2015. (XI. 10.) AB határozat, Indokolás [11]}. Az Alkotmánybíróság ugyancsak hangsúlyozza, hogy a tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]}. Az alkotmányjogi panaszban az indítványozó valójában egyet nem értését fejezte ki a bíróságok döntésével, azok érvelésével, indokolásával kapcsolatban. Önmagában az a körülmény, hogy az indítványozó nem ért egyet a bíróságok döntésével és annak indokolásával, nem elégséges érv a támadott döntés alaptörvény-ellenességének alátámasztására {3364/2017. (XII. 22.) AB végzés, Indokolás [21]}. Az indítványozó alkotmányjogi panasa valójában a bírói döntések felülmérlegelésére irányul.

[17] Az előbbiek mellett az Alkotmánybíróság a következőkre mutat rá. 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 az Alaptörvényben elismert alapjogi követelményrendszer tényleges érvényesülését garantálja. Jelen ügyben megállapítható, hogy az eljáró bíróságok a döntés szempontjából releváns kérdéseket vizsgálatuk tárgyává tették, és követhetően számot adtak döntésük indokairól. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem az indítványozó szubjektív elvárásait kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása {30/2014. (IX. 30.) AB határozat, Indokolás [89]}. Az indítványozó ezzel összefüggésben bírói mérlegelési, jogalkalmazási kérdéseket kifogásol. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint viszont nem vizsgálja, hogy a bírói döntés indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e ezeket a bizonyítékokat és érveket, illetve a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás, valamint az abból levont következtetés megalapozott-e {lásd például: 3095/2021. (III. 12.) AB végzés, Indokolás [26]}. „Sem a jogállamiság elvont elve, sem a tisztességes eljárás alapjoga, sem a diszkrimináció tilalma nem teremthet alapot arra, hogy az Alkotmánybíróság a bírósági szervezet feletti »szuperbíróság« szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el” {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [14]–[15]}. Az alkotmányjogi panaszban felhívott érvek alapján a panaszban megjelölt alapjogok megsértésének kételye nem merül fel.

[18] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz az Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdésének és XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelme vonatkozásában nem veti fel a támadott bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, és nem alapoz meg alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést sem, így az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek.

[19] Erre tekintettel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 27. §-a és 29. §-a, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontjai alapján visszautasította.

Budapest, 2026. március 24.

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

*Dr. Hende Csaba s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Horváth Attila s. k.,*  
előadó alkotmánybíró

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

*Dr. Varga Réka s. k.,*  
alkotmánybíró