

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

IV/574/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában – *dr. Polt Péter* alkotmánybíró párhuzamos indokolásával – meghozta a következő

végzést:

1. Az Alkotmánybíróság a Kúria Gfv.VI.30.149/2024/10. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

2. Az Alkotmánybíróság a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23/A. § (3) és (5) bekezdései alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozó Korlátolt Felelősségű Társaság jogi képviselője (NEIZER Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Neizer Norbert) útján alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése alapján – a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.143/2023/18-II. számú ítéletére és a Fővárosi Törvényszék 15.G.40.956/2020/101-I. számú ítéletére is kiterjedő hatállyal – a Kúria Gfv.VI.30.149/2024/10. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítása és megsemmisítése iránt. Az indítványozó az Abtv. 26. § (1) bekezdése alapján kérte továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 23/A. § (3) és (5) bekezdései alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, továbbá egyedi alkalmazási tilalom megállapítását.
- [2] 2. Az alkotmányjogi panasz alapját képező ügy lényege, valamint az indítvány a következőképpen foglalható össze.
- [3] 2.1. Az indítványozó gazdasági társaság mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) és az előzményi per I. rendű alperesi jogelődje (a továbbiakban: bérbeadó) között 2013. december 20-án határozott, öt éves időtartamra helyiségbérleti szerződés jött létre egy a budai Várnegyedben található ingatlanban lévő étteremre, konyhára, raktárra

és teraszhelyiségre. A bérleti szerződés lehetővé tette, hogy az indítványozó egyoldalú nyilatkozata alapján a bérleti jogviszony újabb öt évvel meghosszabbodjon. A felek a bérleti szerződés megszűnésének egyik eseteként rögzítették az ingatlan, illetve a bérlemény megsemmisülését, amely a szerződésszerű használatot lehetetlenné teszi.

- [4] A Kormány a Belügyminisztérium és a Nemzetgazdasági Minisztérium budai Várnegyedben történő elhelyezésével kapcsolatos intézkedésekről szóló 1837/2015. (XI. 24.) Korm. határozatában (a továbbiakban: Kormh1.) akként rendelkezett, hogy a Nemzetgazdasági Minisztérium (a továbbiakban: NGM) a budai Várnegyedben, a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanban kerül elhelyezésre.
- [5] A Kormány az NGM budai Várnegyedben történő elhelyezésével kapcsolatos beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 30/2016. (II. 25.) Korm. rendeletében (a továbbiakban: Kormr.) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngtv.) 12. § (5) bekezdés *a)*, *d)*, és *e)* pontjaiban írtakra figyelemmel, az NGM budai Várnegyedben történő elhelyezését szolgáló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.
- [6] A Kormány az NGM budai Várnegyedben történő elhelyezéséhez szükséges további intézkedésekről szóló 1097/2017. (III. 2.) Korm. határozatában (a továbbiakban: Kormh2.) – egyebek mellett – rögzítette, hogy a beruházás végrehajtására egy állami tulajdonú nonprofit gazdasági társaságot (az előzményi per II. rendű alperese) hoz létre és felhívta a Miniszterelnökséget vezető minisztert, hogy gondoskodjon az ingatlan kiürítéséről.
- [7] Az indítványozó 2017. július 10-én kelt levelében a bérleti szerződésben foglaltakra hivatkozással tájékoztatta a bérbeadót arról, hogy a bérleti jogviszonyt további öt éves időtartamra – 2023. december 20-ig – meghosszabbítja.
- [8] A Kormány az egyes gazdaságfejlesztési beruházásokhoz kapcsolódó közutak fejlesztéséről szóló 1597/2017. (VIII. 29.) Korm. határozatában (a továbbiakban: Kormh3.) felhívta a Miniszterelnökséget vezető minisztert, hogy intézkedjen az ingatlan bérbeadó tulajdonában álló részének állami tulajdonba kerüléséről, ingyenes átruházás keretében.
- [9] A bérbeadó 2017. november 3-án – utalva a Kormh2.-ben és Kormh3.-ban foglaltakra – értesítette az indítványozót, hogy a bérleti szerződés a korábban hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 312. § (1) bekezdése alapján, közhatalmi aktus folytán ellehetetlenült, ezért a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit a továbbiakban önhibáján kívül nem tudja teljesíteni. Felhívta az indítványozót arra, hogy az ingatlant 2018. január 8-ig kiürítve adja át részére.

- [10] Az NGM beruházás koordinálásáért felelős miniszteri biztosa 2017. november 9-én a Kormh1.-ben és a Kormr.-ben foglaltakra utalással tájékoztatta az indítványozót, hogy az NGM az érintett ingatlanban kerül elhelyezésre, és a beruházás megvalósítására az előzményi per II. rendű alperesét jelölték ki, de a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban továbbra is a bérbeadó rendelkezik döntési, nyilatkozattételi, kötelezettségvállalási jogosultsággal. Felhívta az indítványozó figyelmét továbbá, hogy a II. rendű alperes az ingatlan rendeltetésszerű használatát 2018. január 8-ig tudja biztosítani.
- [11] A bérbeadó gazdasági társaság 2017. december 22-én tájékoztatta az indítványozót, hogy az ingatlan tulajdonjogát 2017. december 15-ével átruházta a Magyar Államra (az előzményi per I. rendű alperese), és az 2017. december 21-én átadásra került a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság részére. Az ingatlan vagyonkezelője a Közbiztosítási és Ellátási Főigazgatóság lett. A bérlemény airtajára 2017 decemberében kifüggesztett tájékoztatás szerint az épületben 2018. január 2-ig a közművek lekapcsolásra kerülnek, és 2018. január 8-ig megkezdődnek a bontási munkálatok. A beruházásért felelős gazdaságitársaság az ingatlan birtokát 2020. június 4-én vette át a vagyonkezelőtől.
- [12] Az indítványozó keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy közte és az I. rendű alperes között a bérleti jogviszony 2023. december 20-ig áll fenn az érintett ingatlanra vonatkozóan, emellett kérte az alperesek mint közös károkozók egyetemleges kötelezését kártérítés és annak késedelmi kamatai megfizetésére.
- [13] Másodlagosan kérte az alperesek egyetemleges kötelezését kártalanítás és annak késedelmi kamatai megfizetésére.
- [14] A Fővárosi Törvényszék a 2022. november 2-án kelt, 15.G.40.956/2020/101-I. számú ítéletével a keresetet elutasította.
- [15] Rögzítette: a Kormh1. és a Kormh2. akként rendelkezik, hogy a bérleményt is magába foglaló ingatlanban az NGM kap végleges elhelyezést, így ott kizárólag közhatalmi tevékenységet lehet ellátni, ettől eltérő tevékenység folytatása kizárttá válik. Az ingatlan külső és belső – munkakörülmények biztosítása céljából történő – átalakítása véglegesen lehetetlenné teszi a Magyar Állam számára, hogy a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit teljesítse. Ezáltal a kormányhatározatok olyan jogi akadálynak, egyben külső, elháríthatatlan oknak minősülnek, amelyekre figyelemmel a Ptk. 312. § (1) bekezdése szerint a bérleti szerződés teljesítése egyik félnek sem felróható okból, véglegesen lehetetlenült. A beruházás folytán a bérleti szerződés teljesítése fizikai okból is lehetetlenné vált, mivel a rekonstrukció az ingatlan teljes szerkezetét érinti, így nincs lehetőség arra, hogy a Magyar Állam az indítványozónak az ingatlanban egy olyan bérleményt biztosítson étterem működtetése céljából, amely földszinti, kizárólagos utcai bejárattal és teraszhelyiséggel rendelkezik.
- [16] Mindezeket túl a jogviszony a bérleti szerződésben rögzített okból is megszűnt, mivel a beruházás során a bérleményt is magába foglaló ingatlanrész elbontásra került, és új belső került kialakításra. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez oly

mértékű átépítés, amely jogi értelemben kimeríti a bérlemény elpusztulásának a Ptk. 430. § (2) bekezdésében írtakat, ezért a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.

- [17] A kártérítési igény kapcsán az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bérleti szerződés 2018. január 2-án az alpereseknek fel nem róható módon megszűnt, így az indítványozó kára nem az alperesi szerződésszegő és szerződésen kívüli károkozó magatartásával okozati összefüggésben merült fel. A kártalanítás iránti igény tekintetében arra a következtetésre jutott, hogy a Ptk. 312. § (1) bekezdése szerint az egyik félnek sem felróható teljesítés lehetetlenülése folytán történő megszűnés esetén a jogszabály kártalanítást nem ír elő, így ezen kereseti kérelem sem megalapozott.
- [18] Az indítványozó fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2024. január 17-én kelt, 16.Gf.40.143/2023/18-II. számú ítéletével az elsőfokú bíróság döntését részben megváltoztatva kötelezte a Magyar Államot, hogy fizessen meg az indítványozónak háromhavi bérleti díjnak megfelelő kártalanítást, és annak késedelmi kamatait. Egyebekben az elsőfokú bíróság döntését helybenhagyta.
- [19] A másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy – figyelemmel a Lakástv. 36. §-ára és az Ngtv. 6/T. §-át beiktató, az egyes közlekedési tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi LIX. törvény 52. §-ához fűzött indokolásra is – a Lakástv. 23/A. §-a alkalmazandó a felek jogviszonyára. Az elsőfokú bíróság tehát tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés teljesítése a Ptk. 312. § (1) bekezdés alapján ellehetetlenült, mert a speciális jogszabály (Lakástv.) irányadó rendelkezései kizárják a Ptk. hivatkozott rendelkezésének az alkalmazását.
- [20] A másodfokú bíróság megállapította, hogy mivel az indítványozó a bérleményben nem életvitelszerűen tartózkodott, a Lakástv. 23/A. § (5) bekezdése alapján három havi bérleti díjnak megfelelő összegű kártalanításra jogosult. A másodfokú bíróság nem észlelte a Lakástv. 23/A. §-ának alaptörvény-ellenességét, ezért az indítványozó kérelme ellenére nem kezdeményezte az Alkotmánybíróság eljárását a norma alaptörvény-ellenességének megállapítására.
- [21] A jogerős ítélettel szemben az indítványozó felülvizsgálati kérelemmel élt. Elsődlegesen a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyzését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását; másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését és az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a Kúria az alpereseket egyetemlegesen kötelezze kártalanítás és késedelmi kamatai megfizetésére. Negyedlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését és az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a Kúria az alpereseket mint közös károkozókat egyetemlegesen kötelezze kártérítés megfizetésére. Az indítványozó kérte továbbá, hogy a Kúria kezdeményezze az Alkotmánybíróság eljárását a Lakástv. 23/A. §-ának alaptörvény-ellenessége miatt.

- [22] A Kúria a 2024. október 9-én kelt, Gfv.VI.30.149/2024/10. számú ítéletével a jogerős döntést hatályában fenntartotta. A Kúria nem látott alaptörvény-ellenességet abban, hogy a másodfokú bíróság egyéb lehetőség hiányában alkalmazta a kártalanítás adott esetben egyetlen szóba jöhető módját, ezért nem tartotta alaposnak az indítványozó Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére irányuló indítványát.
- [23] Rámutatott arra, hogy a Lakástv. második részében, „A helyiségbérllet szabályai” című fejezetben, a 36. § (1) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére vonatkozó szabályait – a törvény e részében foglalt eltérésekkel – alkalmazni rendeli, s ezt megerősíti a Lakástv. 39. §-a, amikor akként fogalmaz, hogy „a szerződés akkor is megszűnik”. Ez a Kúria értelmezése szerint egyértelműen visszautal lakásbérllet keretében szabályozott megszűnési okokra, köztük a Lakástv. 23/A. §-ára.
- [24] Ekként a Lakástv. szerkezeti értelmezése arra az eredményre vezet, hogy helyiségbérllet esetén is irányadó a Lakástv. 23/A. §-a, így annak a bérllet megszűnésének időpontjára vonatkozó (3) bekezdése, és a kártalanítás mértékére vonatkozó (5) bekezdése is. Az indítványozó kizárólag a Lakástv. 23/A. § (5) bekezdése alapján jogosult kártalanításra, egyéb hivatkozható jogszabályi rendelkezés nincs, ilyet az indítványozó sem tudott megjelölni. A kártalanítás másodfokú bíróság által meghatározott mértéke megfelel a Lakástv. 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Lakástv. 23/A. § (5) bekezdésének.
- [25] A Kúria döntésének elvi tartalma szerint az állami tulajdonban lévő helyiség bérllete a törvény erejénél fogva megszűnik, ha az Ngtv. alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és a bérlleti jogviszony fennmaradása egyúttal a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítását akadályozza, és ilyen esetben a bérlőt a törvény által meghatározott kártalanítás illeti meg.
- [26] 2.2. Az indítványozó az Abtv. 27. § (1) bekezdése és az Abtv. 26. § (1) bekezdése alapján előterjesztett alkotmányjogi panaszában egységes indokolást adott elő. Az Alkotmánybíróság hiánypótlási felhívására előterjesztett indítvány-kiegészítésében a két panaszelem tekintetében külön-külön megjelölte ugyan az Alaptörvény megsérteni vélt rendelkezéseit, tartalmilag azonban a korábban előadott érvelését ismételte meg.
- [27] Az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapított panaszában az Alaptörvény XII. cikk (1) és (2) bekezdése, a XIII. cikk (1) és (2) bekezdése, valamint a XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmére hivatkozva kérte a támadott bírói döntések megsemmisítését. Az Abtv. 26. § (1) bekezdésére hivatkozva pedig az Alaptörvény XII. cikk (1) és (2) bekezdése, valamint a XIII. cikk (1) és (2) bekezdése sérelme miatt kérte a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdése alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését.
- [28] Az indítványozó megjelölte az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését és az M) cikk (1) bekezdésének sérelmét is azzal, hogy ezekre önállóan nem kíván hivatkozni.

Tartalmilag hivatkozott az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésének megsértésére is, ezzel összefüggésben azonban kérelmet nem fogalmazott meg, és indokolást sem adott elő.

- [29] Az indítványozó mindkét panasz tekintetében azonos indokolást előadva kifejtette: a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdése önmagában és a bírói döntésekben történt alkalmazása eredményeként is felveti a hivatkozott alaptörvényi rendelkezések sérelmét, mivel a helyiségbérelti jogviszonynak a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdése szerinti megszűnése esetén kizárólag az (5) bekezdés szerinti kompenzációra jogosult, más előrelátható, egyértelmű, méltányos és arányos elégtételre nem számíthat, mivel a bérleményben eleve nem életvitelszerűen tartózkodik. Sérelmezte, hogy esetében a Lakástv. 36. § (1) bekezdése alapján a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdése irányadó, ugyanakkor a termőföld és közlekedési ingatlanok bérlői vonatkozásában a jogviszonynak a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdése szerinti megszűnésekor az Ngtv. 6/T. §-a alapján teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár.
- [30] Az indítványozó érvelése szerint szélsőséges, indokolatlan és megalapozatlan különbségtétel valósul meg egyrészt a lakást bérlő és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő személyek, valamint a termőföldet, utakat bérlő személyek és a helyiséget bérlő személyek között, annak ellenére, hogy valamennyi személyi kör vonatkozásában a tulajdonhoz való jog elvonása vagy korlátozása következik be egy normatív jogalkotói aktus (nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánítás) révén.
- [31] Olvasatában a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdésének alkalmazása lehetővé teszi, hogy cserehelyiség felajánlása, valamint kártalanítás vagy más megfelelő ellentételezés nélkül megfosszák az indítványozót (és más hasonló helyzetben lévő helyiségbérlőt) a bérelti jogviszony alapján jogszerűen birtokolt ingatlantól anélkül, hogy a vállalkozáshoz való joga alapján kialakított, gazdasági tevékenysége megszűnéséből, az elvárt bevétele kieséséből, meg nem térülő beruházásából eredő kára kompenzálására sor kerülne.
- [32] A tulajdonhoz való jog sérelmét indokolva az indítványozó az Alkotmánybíróság vonatkozó gyakorlatát idézve állította, hogy a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdéseinek alkalmazása – valamint a (2) és (4) bekezdések alkalmazásának kizárása –, továbbá a szabályozás hiánya idézi elő az Alaptörvény XIII. cikkének sérelmét, amely a jogállamisággal összefüggő [Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés] visszásságot is okoz.
- [33] Jogszabályok – a Lakástv., a kormányrendelet és kormányhatározatok – közvetlen következményeként a bérelti joga megszűnt, így étermet felkészülési idő nélkül kellett bezárnia, virágzó gazdasági tevékenységét mindennemű valós, értékelhető és arányos kártalanítás vagy ellentételezés nélkül kellett befejeznie. Esetében így a tulajdonhoz való jog korlátozása (elvonása) történt, amelyre kizárólag közérdekből és az elérni kívánt céllal arányos mértékben kerülhet sor. Álláspontja szerint az állam

megsértette a tulajdonhoz való jog negatív oldalát azzal, hogy a magántulajdonba közvetlenül avatkozott be.

- [34] Érvéle szerint az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján az általa bérelt ingatlan, valamint annak használata, hasznosítása, és vállalkozásának működtetése a tulajdonhoz való jog védelmi körébe tartozik, tekintettel arra, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem magába foglalja a tulajdonjog egyes részjogosítványait, így a birtoklás, a használat, valamint a hasznok szedésének jogait is. Emellett jogos várományként kell tekinteni egyrészt a vállalkozási tevékenységével elért eredményre, amelyre a bérleti szerződés megszűnése nélkül a jövőben is kétséget kizáróan számíthatott volna. Másrészt jogos váromány a bérleményben végzett értéknövelő beruházásai megtérülésével kapcsolatos igénye, amelyekkel kapcsolatban elvárható az arányos elégtétel.
- [35] Az Alkotmánybíróság korai {16/1991. (IV. 20.) AB határozat és 28/1991. (VI. 3.) AB határozat} gyakorlatával alátámasztva érvelt amellett, hogy a Lakástv. szerinti kártalanításnak közel kell állnia a klasszikus kisajátítás esetén alkotmányosan megkövetelt teljes kártalanításhoz.
- [36] Az indítványozó olvasatában sérti a tulajdonhoz való jogot a Kúria, amikor a jogértelmezésével belenyugszik abba, hogy sem a Lakástv.-ben, sem más jogszabályban nincs olyan rendelkezés, amely a lakásbérlethez vagy más építménytípus bérletéhez hasonlóan arányos kártalanítást vagy más ellentételezést biztosítana a helyiségbérlők számára is, és nem is kíséri meg a folyamatos gazdasági tevékenység végzését életvitelszerű ott tartózkodásként értelmezni. Az indítványozó álláspontja szerint, amennyiben ez a kiterjesztő értelmezés nem lehetséges, felmerül a mulasztásban rejlő alaptörvény-ellenesség annak okán, hogy kizárólag a helyiségbérletre vonatkozóan hiányzik a tulajdonvédelem.
- [37] Tulajdonjogának korlátozása a bérleti szerződés megkötésének időpontjában nem volt kiszámítható, így nem készülhetett fel a jogviszony drasztikus megváltozására, és azt sem láthatta előre, hogy szerződésének megszűnése esetére nem tarthat igényt megfelelő kompenzációra. Álláspontja szerint ezt igazolja, hogy a bérleti szerződését meghosszabbította, és jelentős értékű beruházásokat is végzett a bérleményen, bízva szerzett jogai és várományai védelmében. Ennek megfelelően kellett volna a jogalkotónak a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdése alapján a helyiségbérlet megszűnését szabályoznia, e kötelezettségének azonban nem tett eleget. A bíróságok téves jogértelmezése sérti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését és az Emberi Jogok Európai Egyezménye (a továbbiakban: EJE) 6. cikkét is.
- [38] Kifogásolta az indítványozó, hogy a támadott rendelkezések alkalmazására csak egyfajta jogértelmezéssel és utaló szabály alkalmazásával lehet eljutni, a tételesen rögzített, kodifikált jogszabályi rendelkezés hiányzik. A tulajdonhoz való jog megsértésén túl a jogbiztonság fokozott sérelmét is előidézi, hogy a Lakástv. 23/A. § (2) és (3) bekezdése csak az életvitelszerű és a nem életvitelszerű bérleményben

tartózkodást különbözteti meg, a helyiségbérlet vonatkozásában nem kínál alternatívát, annak megszűnése esetére a kártalanítás mértékét analógiára vagy a konkrét ügyben is megvalósult jogalkalmazói jogalkotásra bízta. Sérelmezte továbbá, hogy a jogalkotó elmulasztotta annak szabályozását, hogy ki, mikor, milyen eljárásban intézkedik a kártalanítás megállapítása és kifizetése, a döntés közlése iránt, illetve a támadott norma a jogorvoslati lehetőségekről sem rendelkezik.

- [39] Az indítványozó mindkét panasz vonatkozásában megjelölte az Alaptörvény XII. cikk (1) és (2) bekezdéseinek sérelmét, azonban indokolást ezen alaptörvényi rendelkezésekkel összefüggésben csak az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapított panasz kapcsán tartalmaz az indítvány. Érvelése szerint a bírói döntések azért sértik az Alaptörvény XII. cikk (1) és (2) bekezdésében, valamint az M) cikkben foglaltakat (utóbbinak a sérelmére önállóan nem kíván hivatkozni), mivel azok elvi tartalma bizonytalanná és tervezhetetlenné teszi bérleti jogviszony létrehozását a Magyar Állammal vagy önkormányzattal. A bérleti jogviszony előre nem látható és felkészülési idő nélküli megszűnése a Lakástv. támadott rendelkezéseinek alkalmazhatósága ugyanis a vállalkozás, a munka szabad vállalásához és az abban való kiteljesedéshez fűződő jogát korlátozza azáltal, hogy nem tervezheti meg a szerződő fél a bérleti jogviszony megszűnésének időpontját, és a megszűnés esetére ellentételezéssel sem számolhat.
- [40] 3. Az Abtv. 56. § (1)–(2) bekezdései alapján az Alkotmánybíróság elsőként azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a befogadhatóság törvényi feltételeinek.
- [41] 3.1. Az indítványozó meghatalmazással eljáró jogi képviselője az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint megállapított határidőn belül nyújtotta be. A Kúria ítélete eljárást befejező döntés, amelyben a felülvizsgálati kérelemről érdemben döntött, így az Ügyrend 32. § (5) bekezdése alapján a kúriai határozat, és azon keresztül a jogerős ítélet alaptörvény-ellenessége vizsgálható.
- [42] Az indítványozó az alkotmányjogi panasszal támadott ügyben felperes volt, így jogosultnak és érintettnek is tekintendő. Jogorvoslati lehetőségét kimerítette, mivel a Kúria felülvizsgálati ítéletével szemben a jogorvoslat kizárt, így az indítvány e tekintetben is megfelel a törvényi feltételeknek.
- [43] Az Abtv. 26. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasz esetén további feltétel, hogy az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet Alaptörvényben biztosított jogának sérelme az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán következett be. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz alapjául szolgáló bírósági eljárásban a sérelmezett jogszabályi rendelkezések alkalmazásra kerültek.

- [44] Az Abtv. 26. § (1) bekezdés *a)* pontja és a 27. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint alkotmányjogi panasz is az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának megsértése esetén nyújtható be.
- [45] Nem hordoz az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának minősülő tartalmat az Alaptörvény XII. cikk (2) bekezdése {lásd például: 3002/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [25]; 3128/2022. (IV. 1.) AB határozat, Indokolás [97]}.
- [46] Az Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdése, XIII. (1) és (2) bekezdései és a XXVIII. cikk (1) bekezdése az alkotmányjogi panaszok elbírálása szempontjából Alaptörvényben biztosított jogot tartalmaz, így az indítvány e körben teljesíti a törvényi feltételt.
- [47] 3.2. Az Abtv. 52. § (1) bekezdése szerint az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia, az (1b) bekezdés *e)* pontja alapján pedig a kérelem akkor határozott, ha megfelelő indokolást tartalmaz arra nézve, hogy a kifogásolt jogszabályi rendelkezés, bíró döntés miért és mennyiben ellentétes az Alaptörvény indítványban megjelölt rendelkezésével.
- [48] Ezen feltétel teljesülésének vizsgálata kapcsán az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az Abtv. 26. § (1) bekezdésére alapított indítvány nem tartalmaz indokolást az Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdésének sérelmét illetően.
- [49] Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint ilyen indokolás hiányában az indítvány nem alkalmas érdemi elbírálásra {lásd: 3272/2018. (VII. 20.) AB végzés, Indokolás [34]; 3201/2019. (VII. 16.) AB végzés, Indokolás [16]}; a panasz Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdésére alapított része nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdése *e)* pontjában előírt feltételnek, így e tekintetben érdemi vizsgálatra nem volt lehetőség.
- [50] 3.3. Az indítványozó mindkét panaszélem indokolásában megjelölte az EJEE 6. cikkének megsértését. Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *f)* pontja és az Abtv. 32. §-a alapján az Alkotmánybíróság hatásköre kizárólag jogszabályok nemzetközi szerződésbe ütközésének a vizsgálatára terjed ki, és arra is csak az Abtv. 32. § (2) bekezdésében meghatározott indítványozói kör kezdeményezésére {lásd hasonlóan: 3242/2025. (VII. 11.) AB végzés, Indokolás [30]}.
- [51] 3.4. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítvány az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdése vonatkozásában mindkét panasz tekintetében, a XII. cikk (1) bekezdése és a XXVIII. cikk (1) bekezdése tekintetében az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapított indítványelem vonatkozásában megfelel a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdésében előírt feltételeinek. Az indítvány az Alkotmánybíróság hatáskörére és az indítványozó jogosultságára vonatkozó hivatkozást tartalmaz, megjelöli az Alaptörvény megsérteni vélt rendelkezéseit, a sérelmezett bírói döntéseket és a jogszabályi rendelkezéseket, indokolja azok Alaptörvénybe ütközését, és kifejezetten kéri a megsemmisítésüket.

- [52] 4. Az Abtv. 29. §-a alapján az – egyéb törvényi feltételeknek megfelelő – alkotmányjogi panasz akkor fogadható be, ha a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség lehetőségét támasztja alá vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vet fel. E két feltétel alternatív jellegű, így az egyik fennállása önmagában is megalapozza az Alkotmánybíróság érdemi eljárását {lásd például: 34/2013. (XI. 22.) AB határozat, Indokolás [18]; 21/2016. (XI. 30.) AB határozat, Indokolás [20]}. A feltételek meglétének vizsgálata az Alkotmánybíróság mérlegelési jogkörébe tartozik.
- [53] 4.1. Az Alkotmánybíróság – az indítványozó bemutatott érveire figyelemmel – az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapított indítványelem kapcsán megállapította, hogy a panasz valójában a jogerős döntésben és a Kúria ítéletében megjelenő azon jogértelmezést sérelmezi, amely szerint a helyiségbérleti szerződések esetében is – a Lakástv. 36. § (1) bekezdése szerinti utaló rendelkezés alapján – a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdése alkalmazandó, amely alapján a törvény erejénél fogva bekövetkező jogviszonymegszűnés esetén a helyiség bérlője nem életvitelszerűen a helyiségben tartózkodó bérlőnek minősül, ezért a Lakástv. 23/A. § (5) bekezdése szerinti (legfeljebb három havi bérleti díjnak megfelelő) kártalanítás illetheti meg. Tartalmilag az indítványozó a számára kedvezőtlen döntés kritikáját fogalmazza meg, terjedelmes érvelése a bíróság jogértelmezésének a cáfolatára irányul.
- [54] Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a jogértelmezés a bíróságok feladata (*iura novit curia*), „[a] »jogot« végül is a bíróságok saját értelmezésük szerint állapítják meg” {lásd például: 3120/2012. (VII. 26.) AB határozat, Indokolás [21]; legutóbb: 3446/2022. (X. 28.) AB végzés, Indokolás [26]}. Az Alkotmánybíróságnak csak a bírói jogértelmezés alkotmányossági szempontú vizsgálatára van hatásköre, ezért alkotmányjogi panaszt önmagában a jogértelmezés, jogalkalmazás vélt vagy valós hibájára nem lehet alapítani, alkotmányjogi panaszban a bírói jogértelmezés akkor támadható, ha az közvetlenül valamely Alaptörvényben biztosított jog sérelmét okozta {lásd például: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [15]; 3266/2023. (VI. 9.) AB végzés, Indokolás [16]}.
- [55] Az eljáró bíróságok jogi érvekkel alátámasztott indokát adták, hogy mire alapozták álláspontjukat (lásd: Fővárosi Ítéltábla ítélete, Indokolás [82]–[85]; Kúria ítélete, Indokolás [91]–[93]), és az előző pontban írtak szerint jogértelmezésüket az Alkotmánybíróság nem jogosult felülbírálni.
- [56] Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[ö]nmagában 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]}.

[57] 4.2. Az Alkotmánybíróság az Abtv. 26. § (1) bekezdésére alapított panaszkelem vonatkozásában megállapította, hogy az indítványozó valójában (tartalmilag) nem a támadott jogszabályi rendelkezések alaptörvény-ellenességét állította és indokolta. Érvelésének lényege abban ragadható meg, hogy a Lakástv. utaló szabálya, a 36. § (1) bekezdése alapján a támadott jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni. A Lakástv. ezen utaló rendelkezését azonban a jogi képviselővel eljáró indítványozó az Alkotmánybíróság hiánypótlási felhívását követően sem támadta, erre nézve kérelmet nem terjesztett elő. Ezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az Abtv. 26. § (1) bekezdésére alapított panaszban előadott érvek és a támadott jogszabályi rendelkezések között nincs érdemi összefüggés.

[58] 5. Az Alkotmánybíróság a kifejtettek alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alkotmányjogi panasz nem teljesíti az Abtv. 29. §-a szerinti vagylagos befogadhatósági feltételek egyikét sem, ezért azt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a), c) és h) pontjai alapján, figyelemmel az Abtv. 56. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltakra is, visszautasította.

Budapest, 2026. március 24.

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

Dr. Hende Csaba s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Polt Péter s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Varga Réka s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Polt Péter alkotmánybíró párhuzamos indokolása

[59] A végzés rendelkező részével és az indokolás lényegi elemeivel egyetértek. Párhuzamos indokolásomban az alábbiakra kívánom felhívni a figyelmet.

[60] A végzés indokolásának 4.2. pontja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23/A. § (3) és (5) bekezdései alaptörvény-ellenességének megállapítására és

megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszemet visszautasította arra hivatkozva, hogy nem az ügyben alkalmazott utaló szabályt támadta meg az indítványozó.

- [61] Az indítványozó véleményem szerint annak alaptörvény-ellenességét állítja, hogy egy helyiségbérleti szerződésre alkalmazott lakásbérleti kompenzációs mechanizmus mennyiben alkalmazható, tekintettel arra, hogy az életvitelszerűség mint *differentia specifica* nem értelmezhető.
- [62] Az Alkotmánybíróság a 9/2025. (IX. 25.) AB határozatban megállapította, hogy „[a]z Alaptörvény 28. cikkében említett, józan észnek megfelelő célt szolgáló értelmezési tétel alapján mindig meg kell vizsgálni a konkrét utaló szabályt, mert az mondja meg / jelöli ki, hogy mely jogszabálysöveget, milyen feltételekkel és milyen értelmezéssel, illetve összefüggésben kell/lehet felhasználni az utaló szabály által rendezni kívánt szabályozási helyzetben” (Indokolás [70]). Korábbi ügyekben, például amikor a panaszos az utaló szabályt támadta, az Alkotmánybíróság hivatalból terjesztette ki a vizsgálatot az utalt szabályra a szoros tartalmi összefüggésre tekintettel {115/2009. (XI. 20.) AB határozat és 32/2013. (XI. 22.) AB határozat, 20/2019. (VI. 26.) AB határozat, Indokolás [52]–[54]}. Az Alkotmánybíróság továbbá korábbi döntésében megállapította azt is, hogy „[e]gy olyan, kizárólag az alkalmazandó jogra utaló, más jogszabályt nevesítő rendelkezés, amelynek tartalmát más, magasabb szintű jogszabályok határozzák meg, önmagában még semmilyen összefüggésbe nem hozható a tisztességes eljárás vagy a jogorvoslat követelményével sem, mert éppen az utaló jelleg miatt e vonatkozásban semmilyen érdemi tartalmat nem hordoz. Alkotmányossági szempontból csak – az adott esetben korlátozó vagy kiterjesztő tartalmú – alkalmazandó (utalt) szabály lenne vizsgálható” [395/D/2010. AB határozat, (ABH 2011, 2090, 2098)].
- [63] Az utaló szabályok vizsgálatára vonatkozóan az Alkotmánybíróság korábbi határozatában kifejtette, hogy azok tartalma csak egy másik, vagyis az utalt szabály figyelembe vételével határozható meg. Ez a funkcionális egység szorosan összekapcsolja a két rendelkezést, az utaló szabály az utalt szabály nélkül nem fejt ki jogi hatást (I. 880/B/1992. AB határozat, ABH 1996, 803, 805., megerősítette: 3378/2012. (XII. 15.) AB határozat, Indokolás [9]). Az Alkotmánybíróság a 800/D/2004. AB határozatban kifejezetten rámutatott arra, hogy „az alkotmánybírósági vizsgálat érdemi lefolytatásának ebből következően az a feltétele, hogy az indítvány a normatartalmat hordozó utalt szabályra is kiterjeszkedjék. (ABH 2007, 1724, 1727.)”
- [64] Összefoglalóan, az utaló és az utalt norma funkcionális egységet alkot: jelen esetben egy jogszabályon belül a helyiségbérletre az utaló norma a lakásbérleti szabályokat rendeli (utalt normaként) alkalmazni. Az Alkotmánybíróság gyakorlata jelen helyzetet egységként kezeli, a szoros tartalmi összefüggés okán az utaló és az utalt norma együttes vizsgálata eljárásjogi szempontból nem ütközik akadályba, tekintettel arra

sem, hogy az indítványozó jogvitájában a jogkérdés eldöntéséhez – tehát azok alkalmazásához – tartalmilag mindkettőre szükség van.

Budapest, 2026. március 24.

Dr. Polt Péter s. k.,
alkotmánybíró