



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

III/2964/2025.

Az Alkotmánybíróság teljes ülése jogszabály alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló bírói kezdeményezés tárgyában – *dr. Handó Tünde* és *dr. Juhász Miklós* alkotmánybírók párhuzamos indokolásával, valamint *dr. Czine Ágnes*, *dr. Horváth Attila*, *dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó*, *dr. Patyi András*, *dr. Schanda Balázs*, *dr. Szabó Marcel* valamint *dr. Varga Réka* alkotmánybírók különvéleményével – meghozta a következő

#### határozatot:

1. Az Alkotmánybíróság a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény 5/A. § (1)–(4) bekezdései és 6. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt elutasítja.
2. Az Alkotmánybíróság a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 73. pontja „a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével” szövegrésze alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt elutasítja.
3. Az Alkotmánybíróság a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény 5/A. § (5) bekezdése alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt visszautasítja.

#### Indokolás

##### I.

- [1] 1. A Kúria Önkormányzati Tanácsa normakontroll eljárást kezdeményezett az Alkotmánybíróságnál az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *b)* pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 25. § (1)

bekezdése alapján. A kérelem arra irányult, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 73. pontja „a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével” szövegrésze, valamint a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény (a továbbiakban: Szomszédjogi tv.) 5/A. §-a, illetve 6. §-a alaptörvény-ellenes, és ezért ezeket az Alkotmánybíróság semmisítse meg, továbbá egyedi alkalmazási tilalmukat rendelje el. Az Önkormányzati Tanács az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése, XXI. cikk (1) bekezdése, 31. cikk (1) bekezdése, 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjai, 32. cikk (6) bekezdése, valamint 38. cikk (1) bekezdése sérelmére hivatkozott. Indítványa kiegészítésében kérte, hogy az Alkotmánybíróság a vizsgálni kért törvényi rendelkezések alkotmányossági vizsgálatába az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdését is vonja be.

- [2] 2. Az alapügy tényállása az Alkotmánybírósághoz benyújtott bírói indítvány és az ahhoz csatolt iratok, valamint azok mellékletei alapján a következő.
- [3] 2.1. Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal, a Kúria előtti eljárásban indítványozó) valamennyi illetékességi területén működő önkormányzathoz, azok jegyzőin keresztül, BP/2800/00 415-2/2024 iktatószámú szakmai segítségnyújtást juttatott el, amelyben a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva, az önkormányzati tulajdonban álló közterületi ingatlanok feletti légi tér használatának a helyi jogalkotó általi szabályozási lehetőségeivel összefüggésben adott tájékoztatást, figyelemmel a vonatkozó törvényi szabályozás változására. A Kormányhivatal szakmai segítségnyújtásában jelezte, hogy az érintett önkormányzati rendeleteknek a hatályos magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának biztosítását törvényességi felügyeleti jogkörében figyelemmel fogja kísélni. Miután a szakmai segítségnyújtás alapján a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése az érintett rendelet szükséges módosítását nem végezte el, a Kormányhivatal 2025. március 17-én BP/2800/00186-1/2025 iktatószámon törvényességi felhívást bocsátott ki a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) egyes rendelkezései tekintetében. A Kormányhivatal álláspontja szerint az Ör. felhívással érintett szabályai sértik a Méptv., a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Reklám Korm. rend.), illetve a Szomszédjogi tv. meghatározott előírásait. Főpolgármesteri előterjesztésre az önkormányzat közgyűlése a 343/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozatával úgy döntött, hogy a törvényességi felhívásban foglaltakkal nem ért egyet és erről a főpolgármester tájékoztatta a Kormányhivatalt. A Kormányhivatal 2025. május 27. napján BP/2800/00186-4/2025. iktatószámon ismételt törvényességi

felhívással élt, amelyben a Kormányhivatal bemutatta, hogy az Ör. egyes rendelkezései konkrétan miben sértik a Méptv. és Reklám Korm. rend. kógens, illetve a Szomszédjogi tv. diszpozitív, de ebből következően csak a felek egybehangzó akaratával módosítható előírásait.

- [4] A Kormányhivatal az ismételt törvényességi felhívásban újból felhívta a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlésének figyelmét az általa észlelt jogszabálysértésekre, és felkérte, hogy a törvényességi felhívásban foglaltakat vizsgálja meg, továbbá a fennálló jogszabálysértő helyzetet – az Ör. 1. §-ának, 2. § o) pontjának, 4. § (3) bekezdésének, 5. § (2) bekezdése 1. és 2. pontjainak, (3) bekezdése e) pontjának és (4) bekezdésének, továbbá 6. § (1) bekezdése 6. pontjának, illetve (11) bekezdésének, valamint 8. § (1a) bekezdés f) pontjának és 2. melléklete 3. pontjának módosításával, illetve hatályon kívül helyezésével – 30 napon belül szüntesse meg.
- [5] A helyi önkormányzat közgyűlése 2025. június 25. napján tartott ülésére a főpolgármester az ismételt törvényességi felhívás tárgyában előterjesztést nyújtott be FPH066/313-2/2025. szám alatt. Az előzmények és a Kormányhivatal ismételt törvényességi észrevételének tartalma, valamint rendeletalkotási javaslata ismertetése után a Fővárosi Önkormányzat álláspontja szerepel, majd válasz a Kormányhivatal általános észrevételeire, a Kormányhivatal Ör. szabályainak tételes módosítására vonatkozó javaslataira. Az előterjesztés javasolja, hogy a Fővárosi Közgyűlés a Kormányhivatal ismételt törvényességi felhívásában foglaltakkal ne értsen egyet. A közgyűlés határozatképtelen volt, így e kérdésben határozat hozatalára nem került sor. A Kormányhivatal 2025. június 27. napján a törvényességi felhívás eredménytelenségét állapította meg.
- [6] 2.2. A Kormányhivatal 2025. július 25. napján kelt indítványával kezdeményezte a Kúria Önkormányzati Tanácsánál az Ör. jogszabállyal való összhangjának vizsgálatát és az Ör. számos – az ismételt törvényességi felhívásban felsorolt – rendelkezése megsemmisítését kérte. A Kormányhivatal több olyan, magasabb szintű jogszabályi rendelkezést jelölt meg, amelyekbe álláspontja szerint az Ör. indítvánnyal érintett szabályai ütköznek. Ezek között szerepelt a Szomszédjogi tv. 5/A. §-a és 6. §-a, valamint a Kormányhivatal több helyen utalt a Méptv. 16. § 73. pontjára is, amelyre a Szomszédjogi tv. 5/A. §-a tartalmilag utal akkor, amikor a fogalom (a reklámcélú hasznosítási jog) alkalmazásával alkot szabályokat. A Méptv. közterület fogalma a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi teret kiveszi az ingatlan-nyilvántartásban ekként nyilvántartott, a közhasználatra szolgáló állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület alól.
- [7] A törvényességi probléma akkor áll elő, ha a közterülettel határos magánépület falán elhelyezett, közterületről látható reklám tartószerkezete belenyúlik a közterületbe. Ezekre az esetekre más szabályt tartalmaz a Méptv. közterület fogalma, mint amit az Ör. közterület fogalma, továbbá más szabályokat tartalmaz a Szomszédjogi tv. az ilyen

használat feltételeiről, mint amilyeneket az Ör. tartalmaz a közterülethasználati díj alkalmazhatóságával kapcsolatban.

- [8] A Kúria Önkormányzati Tanácsa az érintett önkormányzatot felhívta az indítványra vonatkozó nyilatkozata megtételére. A helyi önkormányzat képviselőjében a főpolgármester védíratot nyújtott be, amelyben vitatta, hogy az Ör. sértené a kormányhivatali indítványban foglalt jogszabályokat.
- [9] A védíratban részletesen szerepel alaki védekezés, amelynek lényege szerint a Korm. hivatal indítványa bizonyos részeiben a vélt jogsértést más jogszabályra hivatkozással állítja, ezért azt ezekben a részeiben vissza kellene utasítani. Szerepel benne részletes érdemi védekezés, amelynek egyrészt az a lényege, hogy az indítvány elutasításának van helye, mert az nem jelölte meg, hogy az Ör. melyik rendelkezése melyik jogszabályba ütközik. Másrészt a védírat szerint a megjelölt jogszabályokat az Ör. érdemben vizsgálható pontjai nem sértik. Harmadrészt a védíratban szerepel, hogy a Kúria a hatályon kívül helyezésről ne azonnali hatállyal rendelkezzen.
- [10] A védíratban kérte azt is, hogy a Kúria forduljon az Alkotmánybírósághoz (védírat III. rész. 19–24. oldal) a Szomszédjogi tv. 5/A. §-ával szemben. Itt elsődlegesen az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésének a sérelmére hivatkozott. Hivatkozott továbbá a 32. cikk (1) bekezdés e) pontjának a sérelmére a helyi közügy és az önkormányzatok védett hatásköreinek korlátozása miatt. Végül arra hivatkozott, hogy a Szomszédjogi tv. egy, a nemzeti vagyonnal kapcsolatos sarkalatos szabállyal szembeni „kiszabályozást” tartalmaz, amely burkoltan megkerüli az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés követelményét.
- [11] 3. Ezeket az előzményeket követően a Kúria Önkormányzati Tanácsa az Alkotmánybírósághoz fordult Köf.5020/2025/4. számú végzésével. A bírói tanács a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 34. § b) pontjában foglalt lehetőségével élve kezdeményezte az alkotmányossági felülvizsgálatot a Méptv. 16. § 73. pontjával, a Szomszédjogi tv. 5/A. §-ával és 6. §-ával szemben.
- [12] 3.1. A bírói indítvány szerint az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése és XXI. cikk (1) bekezdése a következők miatt sérül: „Az Alkotmánybíróság következetes ítélkezése alapján az egészséges környezethez való jog vonatkozik az épített környezet védelmére is [...] Bár az Alkotmánybíróság többségében a műemlékek védelmével hozta összefüggésbe az Alaptörvény P) cikkét, de a kulturális örökség része az épített környezet is. Az Önkormányzati Tanács álláspontja szerint az épített környezetet érintő szélsőséges helyzetek az Alaptörvény környezetvédelmi rendelkezései hatálya alá tartoznak, önmagában egy rögzült – reklámok nélküli – városkép is a kulturális örökség része. Véleményünk szerint szélsőséges helyzetet teremtettek a vizsgálni kért rendelkezések, amikor az épületek homlokzatának a reklámcélú hasznosítását nem a településkép egészét figyelembe vevő önkormányzatokra, hanem a

magántulajdonosokra, a lakóépületek tulajdonosaira bízva. [...] Maga a Méptv. 16. § 73. pontja veszi ki a közterület és így a közhasználat alól a közterületek feletti légi teret, ezáltal megnyitva a magántulajdonosok előtt a reklámcélú hasznosítást [...]. álláspontunk, hogy a szabályozás az épített környezet sérelmével jár. A homlokzati reklámok (hacsak nem egy adott építkezést takarják), az óriásplakátok és egyéb épületen elhelyezett reklámfelületek szükségszerűen rontják egy adott település arculatát. [...] Az Alkotmánybíróság [...] rámutatott, hogy »[a]z Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséből eredő tartalmi követelmény, hogy az államnak a tulajdonba, illetőleg vagyonkezelésbe adásról szóló döntés meghozatala során minden egyes esetben kétséget kizáróan igazolnia kell, hogy a tulajdonba, illetőleg vagyonkezelésbe adás az adott ingatlan védelmének és megőrzésének célját szolgálja.« Álláspontunk szerint ez a megállapítás a közterület generális fogalmának a szűkítésére is alkalmazandó, azaz igazolni kell a változtatás alkotmányos indokát. A Kúria Önkormányzati Tanácsa nem lát ilyen indokot arra vonatkozóan, hogy a közterületek feletti légi tér miért került ki a közterület fogalma alól, nem lát olyan garanciát, amely az épített környezet legalább eddig elért védelmi szintjét fent tudja tartani.” (bírói indítvány, 5. oldal).

[13] 3.2. A bírói indítvány szerint az Alaptörvény 31. cikk (1) bekezdése, 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontja, 32. cikk (6) bekezdése, valamint 38. cikk (1) és (3) bekezdése a következők miatt sérül:

[14] Helyi közügynek tekinthető a helyi önkormányzati tulajdonban lévő közterületek hasznosítása, amelyek egyben a nemzeti vagyon részét is képezik. A reklámcélú hasznosításra alkalmas területrészt közhasználat alóli kivétele nem egyeztethető össze az előbb felhívott alaptörvényi szabályokkal. „A tulajdoni kérdéseknél kiindulópontnak tekintendő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:17. § – máig hatályos – (1) bekezdése, amely szerint: »Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.« Ez alapján tehát azokban az esetekben, amikor az adott ingatlan határa közterülettel érintkezett (pl. a járda mellett állt) akkor a közterület tulajdonosa – jellemzően az önkormányzat, kisebb részben az állam – rendelkezhetett a légi tér használatáról: az épületben rögzített, de a közterületre belógó reklámokról, reklámeszközök hasznosításáról. Mivel az önkormányzatok (vagy az állam) a közterület tulajdonosai, ezért a közterület feletti légi tér is közterületnek minősül a Ptk. 5:17. § (1) bekezdés alapján. [...] Tehát a közterület feletti légi tér a reklámcélú hasznosítást tekintve az önkormányzatoktól (illetve adott esetben az államtól is) átment a magántulajdonosok (a lakóépületek tulajdonosai) kompetenciájába. [...] Az Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdése értelmében a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja, a 38. cikk (1) bekezdése értelmében pedig az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, mely nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja (egyebek között) a közérdek szolgálata. [...] A közterület-használati szabályok és a településképi rendelkezések meghatározása a

helyi önkormányzatok hagyományos szabályozási tárgykörei. Ennek része a – településkép szempontjából nem közömbös – homlokzati reklámok, reklámhálók, óriásplakátok és egyéb reklámcélú hasznosítás meghatározása, hiszen magában a fogalomban »településkép« is benne van, hogy a település életéről, helyi közügyről van szó e tárgyban. [...] A Kúria Önkormányzati Tanácsa tisztában van azzal, hogy a központi szabályozás alapjaiban változtatta meg a településképi és reklámszabályokat. A reklámok közzétételének és a reklámeszközök elhelyezésének szabályai alapvetően kikerületek a helyi önkormányzatok közterület-használati és településképi szabályozása köréből. [...] Tehát a központi szabályozás alapvetően saját hatáskörébe vonta e kérdések szabályozását, jelentősen csökkentve az önkormányzatok mozgásterét. [...] álláspontunk szerint figyelembe veendő az Alaptörvény 31. cikk (1) bekezdésében meghatározott »helyi közügy« fogalma, ami a településkép meghatározása, az épületeken elhelyezhető reklámok szabályozása tekintetében mindenképpen fennáll” (bírói indítvány, 7–8. oldal).

[15] Az Önkormányzati Tanács álláspontja szerint az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéséből – összhangban az Alkotmánybíróság gyakorlatával – az következik, hogy a helyi önkormányzat tulajdona mint nemzeti vagyon nem mindenfajta korlátozás nélkül idegeníthető el, „hanem csak törvényben meghatározott célból, főszabályként az értékarányosság követelményét érvényesítve. A követelmény figyelembevételével a törvény kivételt tehet, de ilyen esetben igazolásra szorul, hogy a tulajdon átruházása annak a nemzeti vagyonban való megtartásával és hasznosításával összemérhető közérdeket szolgál. A törvényalkotó és az önkormányzatok is tehát e kettős korlát szem előtt tartásával rendelkezhetnek a nemzeti vagyon felett. [...] Álláspontunk szerint [...] az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdésében található értékarányosság elve is sérül [...], hiszen az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek közhasználat alóli ingyenes kivétele azt eredményezi, hogy az önkormányzat tulajdona, mint nemzeti vagyon feltétel nélkül kerül más tulajdonába, s egyáltalán nem igazolható, hogy a tulajdon átruházása annak a nemzeti vagyonban való megtartásával és hasznosításával összemérhető közérdeket szolgál” (bírói indítvány kiegészítése, 1–2. oldal).

[16] 4. Az Alkotmánybíróság megkereste az építési és közlekedési minisztert álláspontja kifejtése érdekében.

[17] Felidézi, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványa [18] bekezdésben arra hivatkozik, hogy a sérelmezett jogszabályi rendelkezések sértik az ún. visszalépés tilalmát, amely a jogszabállyal már biztosított védelmi szintben való visszalépést jelent; továbbá utal a Kúria Önkormányzati Tanácsának az indítvány [20] bekezdésben írt álláspontjára, amely szerint a Méptv. és a Szomszédjogi tv. vitatott rendelkezései az épületek reklámcélú hasznosítását nem az önkormányzatokra, hanem a magántulajdonosokra, a lakóépületek tulajdonosaira bízta. Álláspontja szerint a Kúria Önkormányzati Tanácsa a védelmi szint sérelmét önmagában a lakóépületek

tulajdonosainak reklámcélú hasznosítási joggal történő felruházásában látja a Szomszédjogi tv. rendelkezései alapján.

- [18] A miniszter tájékoztatása részletes érvelést tartalmaz arról, hogy az épített környezet védelmére vonatkozó szabályok alkalmazandóságában semmilyen változás nem történt a Méptv. módosulásával. A Szomszédjogi tv. 5/A. §-ának és 6. §-ának a rendelkezései a lakóépületek tulajdonosaira és használóira állapítanak meg reklámcélú hasznosítási jogosultságot azzal a törvényi feltétellel, hogy azt az arra jogosultak kizárólag a közigazgatási anyagi jogszabályokban, a Méptv.-ben, a településkép-védelmi jogszabályokban foglaltakkal összhangban gyakorolhatják. Így álláspontja szerint az Alaptörvény P) cikkében és XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt alapjogi védelem a Szomszédjogi tv. vitatott rendelkezései mellett is változatlanul érvényesül és ezzel a törvényi védelemmel a visszalépés tilalma érvényesül. Ezt támasztják alá az Alkotmánybíróság 13/2018. (IX. 4.) AB határozata [20] bekezdésében írt, a miniszter levelében idézett megállapítások. Álláspontja szerint a jogalkotó, amikor a lakóingatlanok tulajdonosainak lehetőséget adott a reklámcélú hasznosításra és ezzel egyidejűleg ezt a jogosultságot engedélyezési eljáráshoz kötötte, melyben előírta a településkép-védelmi jogszabályok, a Méptv. előírásainak és a közigazgatási anyagi jogszabályok alkalmazásának figyelembevételét, eleget tett a visszalépés tilalma vele szemben támasztott követelményeinek, így az elővigyázatosság és a megelőzés elvének is, és a jogalkotó ezzel nem valósított meg a környezetvédelem terén jogalkotói visszalépést a Szomszédjogi tv. vitatott szabályainak bevezetésével.
- [19] Álláspontja szerint a Szomszédjogi tv. rendelkezése alapján a közterület tulajdonjoga nem változik, hanem csupán a használathoz kapcsolódó szabályok változtak. A lakóingatlanok tulajdonosait megillető reklám célú hasznosítási jog nem jár a közterület feletti légi tér teljes elvonásával, és a jogosultság kizárólag közterületről látható lakóingatlanokra vonatkozik a Szomszédjogi tv. 5/A. § (2) bekezdés szerinti, korlátozott mértékben. E szabályok a hasznosítást attól teszik függővé, hogy a közterület feletti igénybevétel a közterületi telekhatártól számított, arra merőleges hossza az egy métert – a reklámhordozónak a reklám megvilágítását szolgáló berendezése esetében a két métert – nem haladja meg, és az igénybevétel legalacsonyabb pontja a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban van.
- [20] Megemlíti, hogy a reklám közzétételét a jogalkotó helyi önkormányzati hatáskörből államigazgatási hatáskörbe utalta és kivette a helyi önkormányzati településképi szabályozás tárgyköréből. Ennek elsődleges oka az volt, hogy a helyi önkormányzatok sok esetben nem gondoskodtak a megfelelő reklám közzétételre vonatkozó településképi előírásokról, ezért a szabályozás egységessége és a hatékony jogalkalmazás érdekében központi szabályozási körbe vonta a tárgykört. Téves az az értelmezés, hogy a reklámközzététel – a településképi kapcsolódás okán - jellegeből fakadóan a helyi önkormányzati feladatellátás körébe tartozó, hiszen a Méptv. maga is

rendelkezik országos településkép védelemről és településkép érvényesítési eszközökről.

- [21] Érvel azzal is, hogy a Szomszédjogi tv. 5/A. § (1) bekezdés első mondata rögzíti, hogy „[a] reklámcélú hasznosítási jog alapján a lakóépület tulajdonosa a tulajdonhoz való jog és a tulajdonnal való szabad rendelkezés körében – a közigazgatási anyagi jogszabályokban meghatározott feltételekkel összhangban – jogosult a lakóépület erre alkalmas felületeinek reklámelhelyezés céljából történőhasznosítására.” Ezzel a szabályozással a lakóépület tulajdonosának, használójának a Szomszédjogi tv. 5/A. §-a és 6. §-a alapján kapott használati joga nem korlátlan, amelynek térbeli kereteit a Szomszédjogi tv. 5/A. § (2) bekezdése, időbeli korlátját a Méptv. 104. § (11) bekezdése jelöli ki.

## II.

- [22] 1. Az Alaptörvény indítvánnyal érintett rendelkezései:

„P) cikk (1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”

„XXI. cikk (1) Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez.”

„31. cikk (1) Magyarországon a helyi közügyek intézése és a helyi közhatalom gyakorlása érdekében helyi önkormányzatok működnek.”

„32. cikk (1) A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között

a) rendeletet alkot;

[...]

e) gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat;

[...]

(6) A helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja.”

„38. cikk (1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

[...]

(3) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevételével melletten.

2. A Méptv. támadott és más érintett szabályai:

„16. § [Fogalommeghatározások]

E törvény alkalmazásában: [...]

73. közterület: a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván; [...]

84. § [A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják: (...)

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés *h*–*k*) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.”

3. A Szomszédjogi tv. támadott szabályai:

„5/A. § (1) A reklámcélú hasznosítási jog alapján a lakóépület tulajdonosa a tulajdonhoz való jog és a tulajdonnal való szabad rendelkezés körében – a közigazgatási anyagi jogszabályokban meghatározott feltételekkel összhangban – jogosult a lakóépület erre alkalmas felületeinek reklámelhelyezés céljából történő hasznosítására. A reklámcélú hasznosítási jog a reklámozó személyre is kiterjedően magában foglalja a közterületi ingatlan feletti légi tér e törvényben meghatározott mértékű térítésmentes igénybevételének a lehetőségét.

(2) A reklámcélú hasznosítási jog alapján a közterületről látható lakóépületen a településképi-védelmi jogszabályokban meghatározott reklám, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés elhelyezésére, telepítésére, illetve használatára térítésmentesen vehető igénybe a közterületi ingatlan feletti légi tér, ha

*a*) a közterület feletti igénybevétel a közterületi telekhatártól számított, arra merőleges hossza az egy métert – a reklámhordozónak a reklám megvilágítását szolgáló berendezése esetében a két métert – nem haladja meg, és

*b*) az igénybevétel legalacsonyabb pontja a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban van.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaknál nagyobb mértékű igénybevételre a közterület-használatra vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásai az irányadók. A helyi önkormányzat rendelete a (2) bekezdésben foglaltaknál nagyobb mértékű térítésmentes igénybevételt is biztosíthat.

(4) E § alkalmazásában közterületnek minősül a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott közterület.

(5) E § rendelkezései nem alkalmazhatóak a magyar építészetéről szóló törvényben meghatározott kiemelt nemzeti emlékhelyre, valamint a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott kiemelt nemzeti emlékhely településkép-védelmi körzetére.”

„6. § (1) A 2–5/A. §-t alkalmazni kell a közös tulajdonban álló ingatlant természetben megosztva használó tulajdonosok egymás közötti viszonyában is.

(2) A 2. § (1) és (2) bekezdés, a 3. § (1) bekezdés, a 4. § (1) bekezdése, valamint az 5/A. § (1) bekezdése alkalmazásában az ingatlan tulajdonosával egy tekintet alá esik az ingatlan egészét vagy valamely meghatározott részét jogszerűen használó személy.”

### III.

[23] Az Alkotmánybíróság megvizsgálta, hogy a kúriai indítvány megfelel-e az Alaptörvényben és az Abtv.-ben lefektetett formai és tartalmi kritériumoknak {a feltételekkel kapcsolatos gyakorlatot lásd például: 3242/2017. (X. 10.) AB határozat, Indokolás [7]; 3102/2018. (IV. 9.) AB határozat, Indokolás [18]; 7/2020. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [9]}.

[24] 1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsa az eljárása felfüggesztése mellett végzéssel fordult az Alkotmánybírósághoz az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló eljárásban. Az indítvány az általa alkalmazandó törvényi rendelkezések alaptörvényellenességének megállapítására, megsemmisítésére, valamint egyedi alkalmazási tilalmuk elrendelésére irányult.

[25] 2. Az Alkotmánybíróság emlékeztet arra, hogy „a bírói indítványnak is teljesítenie kell a határozott kérelemmel szemben támasztott követelményeket [vesd össze: Abtv. 52. § (1b) bekezdés]. Az indokolás hiánya a kérelem érdemi elbírálásának akadálya {lásd például: 3229/2017. (X. 3.) AB végzés, Indokolás [10]; 3233/2017. (X. 3.) AB végzés, Indokolás [10]; 3353/2019. (XII. 6.) AB végzés, Indokolás [21]}. Visszautasításra ad okot az is, ha az indítványozó érvelése nem tartalmaz alkotmányjogilag értékelhető indokolást. Az alkotmányossági összefüggéseket tehát be kell mutatnia a

kérelmezőnek” {3244/2020. (VII. 1.) AB végzés, Indokolás [14]; lásd még például: 3223/2024. (VI. 25.) AB határozat, Indokolás [24]}.

- [26] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az alábbi egyetlen kivétellel a bírói kezdeményezés teljesíti a határozott kérelemmel szemben támasztott feltételeket. Az előbb jelzett kivétel a következő. Az Önkormányzati Tanács nem adott magyarázatot arra, hogy a Szomszédjogi tv. 5/A. § (5) bekezdése miért sértene az indítványban felhívott alaptörvényi szabályokat. A szóban forgó bekezdés azokat a kivételeket sorolja fel (kiemelt nemzeti emlékhely és annak településkép-védelmi környezete), amelyekre nem vonatkozik az a szabályozás, amelyet az indítvány sérelmez. Ennek megfelelően a kivétellel érintett területeken a szomszédos lakóépületek tulajdonosait és a reklámozókat nem illeti meg a Szomszédjogi tv. 5/A. § (1)–(4) bekezdésében szabályozott reklámcélú hasznosítási jog. Ebben a szabályozási kontextusban nem érhető, hogy miért lenne alaptörvény-ellenes az, hogy a törvényalkotó kivételt tesz az alól, ami egyébként az indítványozó szerint alaptörvény-ellenes. Ezek miatt az Alkotmánybíróság a bírói kezdeményezést a Szomszédjogi tv. 5/A. § (5) bekezdése tekintetében visszautasította az Abtv. 64. § *d)* pontja alapján a rendelkező rész 3. pontjában foglaltaknak megfelelően.
- [27] 3. A fentiek értelmében nem volt akadálya annak, hogy az Alkotmánybíróság a bírói kezdeményezésben foglaltak alapján érdemi vizsgálatot folytasson le a Méptv. 16. § 73. pontjának támadott szövegrészét és a Szomszédjogi tv. 5/A. § (1)–(4) bekezdését, valamint 6. §-át érintően. Ezek azok a szabályok, amelyeknek a megsemmisítését a Kúria végzése a rendelkező része 1. pontjában javasolja, és amelyeknek az alaptörvény-ellenességét illetően a végzés érvelést tartalmaz az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése, XXI. cikk (1) bekezdése, 31. cikk (1) bekezdése, 32. cikk (1) bekezdése *a)* és *e)* pontja, (6) bekezdése, a 38. cikk (1) és (3) bekezdése sérelmét illetően.
- [28] A jelen indítvány azt a kérdést veti fel, hogy a Méptv. közterület-fogalmában a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér megjelenítése, és a Szomszédjogi tv. ama rendelkezése, amely feljogosítást tartalmaz a reklámcélú hasznosítási jog által a közterületi ingatlan feletti, a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban lévő légi térnek a törvényben meghatározott mértékű térítésmentes igénybevételére, a védelmi szint csökkentését, illetve az önkormányzati hatáskör kiüresítését jelenti-e.

#### IV.

- [29] Az indítvány nem megalapozott.
- [30] 1. Az indítvány kapcsán számos alkotmányjogi kérdés felmerül, és értelmezni kell a Méptv. és a Szomszédjogi tv. szabályait is, a szélesebb szabályozási környezettel együtt.

- [31] Az Alkotmánybíróság áttekintette az új jogszabályi rendelkezés szélesebb közigazgatási jogi és magánjogi összefüggéseit. A szabályozási környezet elemzése szükséges a vizsgálni kért, támadott szabályok normatartalmának a feltárásához. Az Alkotmánybíróság az egyes hatásköreiben eljárva alkotmányértelmezést végez, akkor is, ha ez nem elvont, mint az Abtv. 38. § (1) bekezdése szerinti hatáskörben, hanem jogszabály vagy bírói döntés vizsgálatához kapcsolódik. Jogszabály alaptörvényellenességének vizsgálatánál értelmezi a jogszabályt is. Ez minden esetben szükségszerű, mert meg kell állapítania a jogszabály hatókörét. Új jogszabálynál, amelyhez nem tapad bírói gyakorlat, az Alkotmánybíróság csak a saját értelmezésére támaszkodhat. A jogszabály és valamely történeti tényállás egymásra vonatkoztatása, ezzel kapcsolatban a jogszabály értelmezése elsősorban az általános hatáskörű bíróságokra tartozik; az Alkotmánybíróság a jogszabály vizsgálatánál az Alaptörvénynek a jogszabályra vonatkoztatható értelmezését tárja fel.
- [32] Az Alkotmánybíróság elsőként az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdését érintő indítványi elemeket, vagyis a védelmi szint csökkenését állító indítvány-részt bírálta el.
- [33] Majd a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak alaptörvényi követelményeit, kiemelten a nemzeti vagyon elidegenítésének alaptörvényi szabályait tekintette át [Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdése], figyelemmel a helyi önkormányzati tulajdon védelmére.
- [34] Ezt követően azt az alaptörvényi szabályt vette górcső alá, amely szerint a helyi önkormányzatok a helyi közügyek intézése és a helyi közhatalom gyakorlása érdekében működnek, a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkotnak, és gyakorolják az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat [Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pont, e) pont (6) bekezdés].
- [35] 2. Az indítvány a Méptv. és a Szomszédjogi tv. egy-egy rendelkezését támadja. Ezek a törvények és az ezeket módosító törvények, valamint a településképvédelemre vonatkozó szabályozás, a gazdasági reklámra, a magántulajdonra és a nemzeti vagyongra vonatkozó szabályok, továbbá az önkormányzati hatáskörre vonatkozó szabályozás – ezekhez a támadott jogszabályi rendelkezésekhez kapcsoltan – adja azt a szabályozási környezetet, amelyekre tekintettel az alkotmányos összefüggések vizsgálhatók.
- [36] 2.1. A Szomszédjogi tv. 2014. március 15-én lépett hatályba. A törvény érdemi része a szomszédjogok különös eseteiről rendelkezett (áttévedt állat, áthulló termény, átnyúló ágak stb.), valamint a használati jogoknak az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos különös szabályairól.
- [37] A jogi és gazdasági versenyképesség erősítése érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XV. törvény 21–22. §-a 2024. május 12-i hatállyal módosította a Szomszédjogi tv.-t: új rendelkezésként iktatta be az 5/A. §-t, illetve – az

előbbire való visszautalás beillesztésével – módosította a 6. §-t. Ebben a módosításban már tekintettel volt a Méptv. 2024. október 1-jei hatálybalépésére is, és ehhez igazítva a törvényi fogalmak majdani meghivatkozását is módosította („településkép védelméről” helyett „magyar építészetéről”, „kulturális örökségvédelemről” helyett „magyar építészetéről”).

- [38] A Szomszédjogi tv. 5/A. § (1) bekezdése szerint a reklámcélú hasznosítási jog alapján a lakóépület tulajdonosa a tulajdonhoz való jog és a tulajdonnal való szabad rendelkezés körében; a közigazgatási anyagi jogszabályokban meghatározott feltételekkel összhangban; jogosult a lakóépület erre alkalmas felületeinek reklámelhelyezés céljából történő hasznosítására, amely magában foglalja – a reklámozó személyére is kiterjedően – a közterületi ingatlan feletti légi tér, e törvényben meghatározott mértékű, térítésmentes igénybevitelének lehetőségét.
- [39] A Szomszédjogi tv. 5/A. § (2), (3) és (5) bekezdései a reklámcélú hasznosítás korlátait jelölik ki. Ezek határozzák meg, hogy a közterületről látható lakóépületen milyen korlátok között lehet térítésmentesen (ezért külön díjat nem fizetve az államnak/önkormányzatnak) igénybe venni a közterületi ingatlan feletti légi teret. A korlátok a településképvédelemmel, a reklám kiterjedésével és méretével, valamint a nemzeti emlékhellyel összefüggők. A Szomszédjogi tv 5/A. § (4) bekezdése visszautal a Méptv.-re azzal, hogy e törvényi rendelkezés alkalmazásában az ott meghatározott közterület fogalom értendő.
- [40] Az új szabályokat beiktató 2024. évi XV. törvény a nevében is hordozza a törvényhozói célt: „a jogi és gazdasági versenyképesség erősítése érdekében” történik meg egyes törvények módosítása. Az általános indokolás szerint a jogszabályok felülvizsgálata az állampolgárokat is terhelő adminisztrációs terhek csökkentése végett a törvény a deregulációt célozza, amelyek közvetve és közvetlenül is érintik a versenyképességet. A törvény 21-22. §-ához fűzött indokolás a következő: „A szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény módosítása arra irányul, hogy a hatályos szabályozás pontosításával jelentősen könnyítse elsősorban a társasházakban vagy társasháznak nem minősülő közös tulajdonú lakóingatlanokban élő magyar emberek mindennapi életét. A jogi szabályozás szempontjából egy sajátos határterületet képeznek a közterület határán elhelyezkedő lakóépületek; az ezek homlokzatára helyezett reklámeszközök ugyanis szükségszerűen valamilyen kiterjedéssel, ennél fogva túlnyúlással járnak. A módosítás a jogalkalmazás egyértelműsítése érdekében e határterület kérdéseire határoz meg objektív kritériumokat. Nem terjed ki a módosítás a kiemelt nemzeti emlékhelyekre, mivel ezekre speciális rezsim érvényesül.”
- [41] 2.2. A Méptv. 2023 december 22-én került kihirdetésre és 2023. december 30-cal lépett hatályba. A rendelkezéseiből több rendelkezés 2024. október 1-jével lépett hatályba. Eme hatálybalépés előtt a fent említett 2024. évi XV. törvény is módosította a kihirdetett Méptv. egyes rendelkezéseit. Ezek közé tartozott a Méptv. 16. § 73. pontja. Ennek

eredeti – a korábbi törvényben is – értelmező rendelkezése a közterület fogalmát a következőképpen határozta meg: „közterület: a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván”. A módosítással a következőképpen változott a szöveg: „közterület: a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.” Az értelmező rendelkezés a kivétel szabályt a Szomszédjogi tv. módosítására figyelemmel fogalmazta meg. Ily módon a két törvény – a Méptv. és a Szomszédjogi tv. – a kölcsönös egymásra utalással azt juttatja kifejezésre, hogy a közterület kivétel szabálya csak a szomszédjogok különös esetében érvényesülhet.

[42] A Méptv. 1. §-a a következőképpen határozza meg a törvény célját: *a)* a polgári jó ízlés elősegítése és az életminőség javítása, *b)* az építészeti örökségünk és zöldfelületeink megőrzése és védelme, *c)* a hazai városok és községek sajátos településképi értékeinek megóvása, *d)* a kiszámítható településtervezés és a takarékos területgazdálkodás elősegítése, *e)* az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak érvényesíthetőségét és a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja a magyar építési anyagok felhasználásával, *f)* az épített környezet akadálymentesítésének és az egyenlő esélyű hozzáférés elősegítése, *g)* az építési folyamat során a tájépítészet szerepének erősítése, *h)* az épített környezetnek az érintett lakosság, illetve a civil és gazdálkodó szervezetek véleményének kikérésével történő alakítása, *i)* az épített környezet tervezése, kialakítása során az egyetemes tervezés követelményének érvényre juttatása. Az általános részt követően szabályozza a személyi építésjogot, beleértve az állami feladatellátáson belül az önkormányzati feladatokat, harmadik részében a dologi építésjogot, beleértve az országos és helyi településképvédelmet. A Méptv. 252. §-a hatályon kívül helyezte az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt, valamint a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

[43] 2.3. A településképvédelemre vonatkozó törvényi szabályok – a 2016. évi LXXIV. törvény hatályon kívül helyezésével egyidejűleg – a Méptv. IX. fejezetébe kerültek „országos és helyi településképvédelem” címmel. A Méptv. 94. § (1) bekezdése szerint a településképvédelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájképzészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem, valamint a jellegzetes rálátásokból, nézőpontokból feltáruló látvány védelmének figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.

[44] A Méptv. 95. §-a az országos településképvédelemről rendelkezik, amely a lehetséges kormányrendeletek tárgyát (arculati kézikönyv stb.), a kijelölt államigazgatási szerv lehetséges jogkörérét határozza meg. A Méptv. 96. §-a a helyi településképvédelemre

vonatkozóan tartalmaz mintegy felhatalmazó, illetve kötelező rendelkezéseket (pl.: településképi követelmények, kézikönyv, helyi védelem). A Méptv. 97. § – 101. §-ai az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközökről, valamint a támogató és ösztönző rendszerekről rendelkeznek. Ezek szerint az önkormányzat a kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményt adhat a hatósági engedélykérelemhez, településképi bejelentési eljárást folytat le stb. Ezek a szabályok alapvetően egyezők a korábbi 2016. évi LXXIV. törvény rendelkezéseivel.

[45] A Méptv. – illetve a korábbi törvény – végrehajtására szolgál a 419/2012. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről. Ez a Kormányrendelet – a Méptv. hatályba lépését követően is – azokat a részletes szabályokat tartalmazza, ahogyan az önkormányzat a településképi követelményeket meghatározhatja (pl. 39. § – berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó követelmények), a településképi véleményezési eljárást, illetve a településképi bejelentési eljárást lefolytathatja. Utóbbi eljárásokra vonatkozóan szabályozza az engedélyezési, bejelentési eljárás feltételeit, a résztvevőket, a lehetséges döntések tartalmi követelményeit.

[46] 2.4. A 2016. évi LXXIV. törvény hatályon kívül helyezésével egyidejűleg a Méptv. IX. fejezetébe kerültek be a reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai. A Méptv. 102. §-a elsőként a reklámszabályozás hatályát jelöli ki azzal, hogy a reklámra és reklámeszközökre vonatkozó ezen szabályok a gazdasági reklámokra (a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény) terjednek ki. Kijelöli azt is, hogy mit nem kell ideérteni (cégtáblák, üzletfeliratok, saját ingatlan eladására vonatkozó hirdetés, politikai reklám stb.). A Méptv. 103. §-a meghatározza, hogy hol tilos a reklámelhelyezése (pl.: kiemelt nemzeti emlékhely). A Méptv. 104. §-a a reklámok közzétételének keretszabályait határozza meg (milyen módon, méretben, időtartamban stb. helyezhető el). A részletszabályokat tartalmazó kormányrendeletben érvényesítendő alapelveket is meghatározza. Szabályozza azt is, hogy kizárólag hol helyezhető el reklám pl.: reklámhordozót tartalmazó berendezésen, tűzfalon – kifeszített reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve vagy festett reklámként, tetőreklámként, építési reklámhálón vagy reklámhálón. Az építési reklámháló és a reklámháló elhelyezésére vonatkozóan külön – biztonsági, egészségügyi – rendelkezéseket fogalmaz meg. A Méptv. 104. § (7) bekezdése szerint „[r]eklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatására a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe tartozik.” Itt szerepel az a rendelkezés, mely szerint bizonyos reklámeszközökön csak akkor helyezhető el reklám, ha a reklámeszközt a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság reklámkataszterébe bejelentették. A Méptv. 105. §-a szabályok megszegésének esetén érvényesíthető szankciókról rendelkezik, a 106–

107. §-a a plakátok elhelyezéséről. Ezek a szabályok alapvetően egyezők a korábbi 2016. évi LXXIV. törvény rendelkezéseivel. A lényegi különbség a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó bejelentési eljárása az önkormányzattól a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe került.

- [47] A Méptv. felhatalmazása alapján került kiadásra a reklám és reklámeszközök elhelyezésének szabályairól szóló – 2025. január 2-ától hatályos – 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet). A Korm. rendelet 1. §-a értelmező rendelkezéseket tartalmaz. Ezek többek között értelmezi a következőket: „nagy méretű egyedi reklámeszköz: óriásplakátnál nagyobb – reklámhálónak, építési reklámhálónak vagy tetőreklámnak nem minősülő – közterületen vagy közterületről látható magánterületen elhelyezett reklámeszköz, amely lehet önállóan tartószerkezeten álló vagy falra, kerítésre, építményre szerelt, egyedül vagy csoportban álló;” „óriásplakát: olyan, legalább 5,04 m × 2,38 m, legfeljebb 15 m<sup>2</sup> méretű reklámeszköz, amelynek frontoldalán papír vagy fólia alapú reklám helyezhető el ragasztásos, festett, feszített ponyva vagy digitális technológiával, és amely lehet önállóan tartószerkezeten álló vagy falra, kerítésre, építményre szerelt, egyedül vagy csoportban álló;”. Falra is szerelhető reklámeszközként írja le még a „prizmát”, a „rollup citylight”-ot, a „rollup óriásplakátot”. Ugyanitt meghatározza a „reklámzaj” fogalmát is: „adott területen elhelyezett reklámeszközök és reklámok összességének a vizuális környezetre gyakorolt hatása és a vizuális környezet terhelése a reklám tartalmától függetlenül.”
- [48] A Korm. rendelet hatálya a 2. §-a szerint a közterületen vagy közterületről látható magánterületen, továbbá a (2) bekezdés szerinti ingatlanon elhelyezett reklámokra és reklámeszközökre kell alkalmazni. A reklámok és reklámeszközök elhelyezésének szabályait a 3–7. §-a tartalmazza. Néhány kivételtől eltekintve a közterületre és közterületről látható magánterületre kizárólag utcabútor, digitális *billboard*, *citylight*, hirdetőoszlop, építési reklámháló, reklámháló, valamint tetőreklám telepíthető. Ezekre vonatkozóan méretbeli, időbeli vagy fényadási korlátokat is előír pl.: reklámháló, tűzfalfestés legfeljebb 800 m<sup>2</sup>-es felületű lehet.
- [49] A Korm. rendelet 9–10. §-a rendelkezik a tudomásulvételi eljárásról. A reklámeszköz elhelyezésével, átépítésével, valamint korszerűsítésével kapcsolatos – a Méptv. 104. § (7) bekezdése szerinti eljárásra – a reklámeszköz helye szerinti járási (fővárosi kerületi) hivatal az illetékes [9. § (1) bekezdés]. A tudomásulvételi eljárásra az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit az e kormányrendeletben meghatározott kiegészítésekkel kell alkalmazni [9. § (2) bekezdés]. A kérelemhez többek között csatolni kell az ingatlan tulajdonosának a hozzájárulását, építési reklámháló elhelyezése esetén a településképi eljárásban hozott döntést is [9. § (4) bekezdés]. A tudomásulvételi eljárás során a hatóság vizsgálja a reklámeszköznek a jogszabályban foglalt előírásoknak – különösen az Méptv. 102–104. §-ának, valamint az e rendeletnek – való megfelelést, valamint a várható közterületi reklámzaj mértékét

[9. § (6) bekezdés]. Megjelöli azokat a szakkérdéseket is, amelyek vizsgálandók és azokban, mely szakhatóságok végzik a vizsgálatot [9. § (8) bekezdés].

- [50] A Korm. rendelet – a korábbi, a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletről eltérően (2. §) – nem tartalmaz utalást a településképi rendeleteknek való megfelelésről, illetve nincsenek olyan mellékletei, amelyek a településszerkezet egyes elemeihez igazodóan nevesítené a kihelyezhető reklámhordozókat. Ugyanakkor a Korm. rendelet visszautal a Méptv. 103–104. §-aira [9. § (6) bekezdés.]. A Méptv. 104. § (1) bekezdése kifejezetten rendelkezik arról, hogy „közterületeken, valamint közterületnek nem minősülő ingatlanon közterületről látható reklám és reklámeszköz csak olyan *a)* módon, *b)* méretben, *c)* megjelenési formában, *d)* időtartamban helyezhető el, vagy tehető közzé, hogy az e törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglalt előírások teljesüljenek, valamint a település, településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculata és szerkezete ne sérüljön.” A (2) bekezdés szerint a „reklám és reklámeszköz elhelyezésének részletszabályait megállapító, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet megalkotása és végrehajtása során érvényre kell juttatni azt az alapelvet, amely szerint a reklámok mennyisége az építészeti örökség és a településképp védelme érdekében csak ésszerű mértékű lehet. A reklámeszközökkel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek.”
- [51] 2.5. Az önkormányzat tulajdonát és tulajdonosi jogait alapvetően két törvény határozza meg, hiszen az önkormányzati tulajdon a nemzeti vagyon része, másrészt viszont az önkormányzat tulajdonosként részese magánjogi viszonyoknak is, s ott a polgári jogi szabályok érvényesülnek.
- [52] 2.5.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit. Az 1. § (2) bekezdés *a)* pontja szerint nemzeti vagyon az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok. Az értelmező rendelkezések [3. § (1) bekezdés] szerint: dolog: minden birtokba vehető dolog és dolog módjára hasznosítható természeti erő; forgalomképtelen nemzeti vagyon: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el –, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog

kivételével – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető; hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását; korlátozottan forgalomképes vagyon: az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni; nemzeti vagyon használója: azon természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely állami vagyon tekintetében törvény vagy szerződés alapján, a helyi önkormányzat vagyona tekintetében törvény, a helyi önkormányzat rendelete vagy szerződés alapján bármely jogcímen nemzeti vagyont birtokol, használ, szedi annak hasznait, kivéve a tulajdonosi joggyakorló; tulajdonosi joggyakorló: aki a nemzeti vagyon felett az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességének gyakorlására jogosult.

[53] A törvény szerint helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak többek között a helyi közutak és műtárgyaik, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek, mint a forgalomképtelen törzsvagyon részei. Az Nvtv. 5. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja [...]” Az Nvtv. 5. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona két részből áll, ezek: a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon. A közterület alapesetben nem forgalomképes vagyon.

[54] A nemzeti vagyon megőrzéséről és védelméről is rendelkezik a törvény. Ezek között rendelkezik arról, hogy – meghatározott kivételektől eltekintve – a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el [6. § (1) bekezdés]. Bizonyos esetekben a közterület egy része vagy az ahhoz kapcsolódó vagyonelemek korlátozottan forgalomképesé válhatnak. Ha a helyi önkormányzat rendeletben lehetővé teszi a közterületi föld használatát (pl. teraszok, bódék telepítése), akkor a használati jog értékesíthető vagy bérbe adható. Meghatározott feltételek mellett (pl. telekalakítás során) egy közterületi földrészletet kivonhatnak a közforgalomból, és átminősíthetik forgalomképes üzleti vagyonná.

[55] 2.5.2. A tulajdonjog lényegi szabályait a Ptk. tartalmazza. A Ptk. 5:13. §-a szerint a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott

korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelméről a Ptk. 5:17. § (1) bekezdése a következőket rendeli: „Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.”

[56] A Ptk. 5:25. §-a rendelkezik a szomszédjogokról, a szomszédos telek igénybeviteléről. Leggyakoribb szomszédjogi esetek (Ptk. 5:25. §) közé tartozik az áthajló ágak, az áthullott gyümölcsök sorsának rendezése, a szomszédos épületnek a földtámaszhoz való joga, a kerítés létesítésének szabályai, az áttévedt állat sorsa, végül a közös fal és kerítés közös használata, fenntartása. A Ptk. csak az alapelveket rögzíti. A részletes, technikai jellegű szabályokat (például a konkrét kerítésépítési vagy növénytelepítési előírásokat) a Szomszédjogi tv. és a helyi önkormányzati rendeletek tartalmazzák. A szomszédjogok a Ptk. és a Szomszédjogi tv. alapján szabályozzák az ingatlanok használatát, céljuk a szomszédok közötti békés együttélés biztosítása. A szomszédjog egyik alapfogalma a szükségtelen zavarás, amely azt a határvonalat jelöli ki, ameddig egy ingatlantulajdonos szabadon használhatja a saját tulajdonát, és honnantól sérti ezzel mások (szomszédok) jogait. A szükségtelen zavarás tilalmát az 5:23. § tartalmazza.

[57] 2.6. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) preambuluma szerint az Országgyűlés elismeri és védi a helyi választópolgárok közösségének önkormányzathoz való jogát. A helyi önkormányzatok az egységes állami szervezetrendszer részeként hozzájárulnak az Alaptörvényben foglalt államcélok megvalósításához, elősegítik a jogszabályi kötelezettségek teljesítését. Az alapvető rendelkezések egyike a helyi közügyekről a következőket rendeli: „A helyi közügyek alapvetően a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásához, valamint a helyi önkormányzás és a lakossággal való együttműködés szervezeti, személyi és anyagi feltételeinek megteremtéséhez kapcsolódnak.” Ehhez kapcsolódóan határozza meg a törvény II. fejezete a feladat- és hatásköröket. A Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. és 2. pontjában meghatározott feladatkörében a helyi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat a 23. § 2. és 19. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a 25. § szerint – rendeletet alkothat a településkép védelméről és a közterület használatáról.

[58] A településkép védelmi és a közterület használatáról szóló önkormányzati rendeletek szerkezetének és tartalmának kialakításakor nyilvánvalóan tekintettel kell lenni azokra a törvényi, egyéb jogszabályi felhatalmazásra és rendelkezésekre, amelyek a helyi szabályozás tárgykeretét érintik. A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletek jellemzően elsőként az alapul szolgáló jogszabályokat hívják fel, tisztázzák a rendelet hatályát, értelmező rendelkezéseket – akár a Méptv.-re való visszahivatkozással – fogalmazzák meg, rendelkeznek a helyi építészeti örökségvédelméről, kijelölhetnek településképi szempontból sajátos területeket, egyedi építészeti követelményeket, valamint a településképi követelmények

érvényesítésének eszközeit. A közterület használatáról szóló önkormányzati rendeletek jellemzően ugyancsak a jogszabályi meghivatkozással nyitnak. Ezután rögzítik a rendelet hatályát, értelmező rendelkezéseket – akár a Méptv.-re való visszahivatkozással – fogalmazzák meg (pl.: reklám, reklámháló, reklámhordozó). Meghatározzák a közterület díjmentes használatára vonatkozó előírásokat, valamint a közterület használatára vonatkozó használati díjfizetés, használati szerződések szükségességének eseteit, az esetleges kivételeket. Rendezik a közterület-hasznosítási eljárás mikéntjét, a jogellenes közterület-használat eseteit és jogkövetkezményeit.

[59] 3. Az Alkotmánybíróság ezt követően vizsgálta azt, hogy a támadott rendelkezések összhangban vannak-e az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésével.

[60] 3.1. Az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése a következőket rendeli: „A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”

[61] Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése „a *public trust* környezeti és természeti értékekre vonatkozó koncepciójának alkotmányjogi megfogalmazásán alapul, amelynek lényege, hogy az állam a jövő nemzedékek mint kedvezményezettek számára egyfajta bizalmi vagyongazdálkodóként kezeli a rá bízott természeti és kulturális kincseket, és a jelen generációk számára csak addig a mértékig teszi lehetővé e kincsek használatát és hasznosítását, ameddig az a természeti és kulturális értékeket mint önmagukért is védelemben részesítendő vagyontárgyak hosszú távú fennmaradását nem veszélyezteti. Az államnak e kincsek kezelése és az arra vonatkozó szabályozás megalkotása során egyaránt tekintetbe kell vennie a jelen és a jövő generációk érdekeit. A természeti és kulturális erőforrások jövő nemzedékek számára történő megőrzésének magyar Alaptörvényben található szabálya ily módon az újonnan kialakult és megszilárdult univerzális szokásjog részének is tekinthető, és kifejezi az alkotmányozó elköteleződését a környezeti, természeti és kulturális értékek fontossága és megőrzése iránt. [...] A P) cikk (1) bekezdése ennek megfelelően egyszerre tekinthető a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt alapvető emberi jog garanciájának, illetőleg a nemzet közös öröksége védelmét előíró olyan *sui generis* kötelezettségnek, mely a XXI. cikk (1) bekezdésén túlmenően, általános jelleggel is érvényesül” {legutóbb: 25/2021. (VIII. 11.) AB határozat, Indokolás [48]}.

[62] Az alapjogi vonatkozások akként összegezhetők, hogy az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséből fakadó, környezetvédelemre vonatkozó állami kötelezettség alapjogi oldala az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésében jelenik meg. Az épített környezet részét képező műemlékek védelme vonatkozásában pedig a kulturális örökség megőrzéséhez fűződő – szintén a P) cikkre visszavezethető – intézményvédelmi kötelezettség alapjogi leképeződése elsődlegesen – ún. „kultúrához való jogként” – az

Alaptörvény XI. cikk (1) bekezdésében deklarált művelődéshez való jog {25/2021. (VIII. 11.) AB határozat, Indokolás [66]}.

- [63] Az egészséges környezethez való jog esetében [Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdés] annak az intézményvédelmi oldala „túlnyomó és meghatározó. Eszerint a környezethasználat elfogadható mértékét jogszabályok, eljárási és szervezeti garanciák megalkotásával az állam kötelezettsége meghatározni.” {17/2018. (X. 10.) AB határozat, Indokolás [86], a továbbiakban: Abh.}. E jog alapjogi vetületét, azaz az alapjog alanyi oldalát az ún. visszalépés tilalma jelenti, amely a jogszabállyal már biztosított védelmi szint korlátozhatóságával szemben támaszt tartalmi követelményeket az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének megfelelően. A viszonyítási pont tehát mindig a normával korábban lefektetett védelmi szint (ebbe egyaránt beletartozik a környezet és a természet, valamint a környezet azon épített elemeinek a védelme is, amelyek különleges értékkel bírnak), nem pedig a környezet érintetlen, eredeti állapota, és nem is a tudományosan esetlegesen igazolható elvárt színvonal (Abh., Indokolás [93]–[94], [96]). Az Alkotmánybíróság arra is rámutatott, hogy „a *non-derogation* elve csak azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az elővigyázatosság és a megelőzés elve miatt az a kérdés, hogy van-e esély a károsodás bekövetkeztére. E tekintetben a természet és a környezet alkotmányjogi védelme funkcionálisan azonos gyökerű: védi az (emberi) élet feltételeit. A környezet orvosolhatatlan károsodása jellemzően hosszú távú folyamatok eredményeként áll elő. A léptéket nem lehet általánosan rögzíteni: néhány évtized, egy emberöltő, egy évszázad vagy még hosszabb idő is szükséges lehet bizonyos környezeti károsodások bekövetkeztéhez. A természeté azonban akár rövidtávon is végbemehet. Ez a különbség tehát a természet és a környezet alkotmányjogi védelme között az alapjog funkciójával összhangban értelmezve az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdését” (Abh., Indokolás [91]).
- [64] Az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésével összefüggésben vizsgálandó, hogy megállapítható-e visszalépés a védelmi szintben, a visszalépés a XXI. cikk (1) bekezdésének a hatálya alá tartozik-e, végül az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének függvényében vizsgálni kell a visszalépésben megnyilvánuló korlátozás alkotmányosságát (Abh., Indokolás [95]).
- [65] 3.2. A bírói kezdeményezés a védelmi szint sérelmét – a Szomszédjogi tv. rendelkezései alapján – önmagában a lakóépületek tulajdonosainak reklámcélú hasznosítási joggal történő felruházásban látja. Állítása szerint a támadott rendelkezések az épületek homlokzatának a reklámcélú hasznosítását nem a településkép egészét figyelembe vevő önkormányzatokra, hanem a magántulajdonosokra, a lakóépületek tulajdonosára bízta.
- [66] 3.3. Az alkotmánybírósági gyakorlat alapján az Alaptörvény P) cikke alá tartozó védelmi kör itt a településkép védelmében és az ehhez kapcsolható reklámzaj mértékében

azonosítható. Előbbi tartalmát törvényi szinten a Méptv. 94. § (1) bekezdése foglalja össze: „A településkép védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájképzészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem, valamint a jellegzetes rálátásokból, nézőpontokból feltároló látvány védelmének figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.” A Méptv. felhatalmazása alapján kiadott 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet a reklámzaj fogalmát a következőképpen határozza meg: „az adott területen elhelyezett reklámeszközök és reklámok összességének a vizuális környezetre gyakorolt hatása és a vizuális környezet terhelése a reklám tartalmától függetlenül.” A védelem tárgyára vonatkozó tartalmi szabályokat törvényi szinten a Méptv. tartalmazza. A törvény az ezzel összefüggő felelősséget, a végrehajtás felelősségét alapvetően az államigazgatási szervekre (járási hivatalok), és a helyi önkormányzatokra terheli. Ezek az állami szervek azok, amelyek a településkép védelmével, a reklám elhelyezésével kapcsolatos hatósági eljárásokat lefolytatják. A védett tárgyra vonatkozó tartalmi és eljárási szabályok azok, amelyek a védelmi szintet megjelenítik.

- [67] A jelen ügyben kizárólag a Szomszédjogi tv. 5/A. § (1)–(4) bekezdései, a 6. §-a, valamint a Méptv. 16. § 73. pontja viszonylatában vizsgálendő az, hogy eme rendelkezések érintették-e a településkép védelmi szintjét, s az a rendelkezések következtében csökkent-e. A „*non-derogation* elve” azt a visszalépést tiltja, amelyből következhet a természet vagy a környezet orvosolhatatlan károsodása. Az elővigyázatosság és a megelőzés elve miatt az a kérdés, hogy van-e esély a károsodás bekövetkeztére.
- [68] Lényeges, hogy a Szomszédjogi tv. – az eddig a helyi önkormányzat mint a közterület tulajdonosa hatókörébe tartozó – reklámcélú hasznosítási jogot egy szűk körben adta át a lakóépület tulajdonosának azzal, hogy ezért a helyi önkormányzat nem szabhat ki közterület használati díjat. Ez a használati jog kizárólag a közterületről látható lakóépületen elhelyezhető gazdasági reklámra vonatkozik. Fizikai kiterjedését illetően az igénybevétel legalacsonyabb pontja a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban van (vertikális korlát), másrészt a közterületi telekhatártól számított, arra merőleges hossza az egy métert – a reklámhordozónak a reklám megvilágítását szolgáló berendezés esetében a két métert – nem haladhatja meg (horizontális korlát).
- [69] A Szomszédjogi tv. 5/A. § (1) bekezdése emeli ki, hogy ez a közigazgatási anyagi jogszabályokban meghatározott feltételekkel összhangban történhet, míg a (2) bekezdés a településkép-védelmi jogszabályokban meghatározottakra utal vissza. Az (5) bekezdés a hasznosíthatóság köréből eleve kizárja a kiemelt nemzeti emlékhely környezetét.
- [70] A Méptv. és a Szomszédi jogi tv. támadott rendelkezései nem módosítják az épített környezet védelmére vonatkozó szabályokat. A közterület-fogalom nem tartalmaz az épített környezet védelmét rontó szabályt. Hasonlóképpen: a Szomszédjogi tv. sem

érinti az épített környezet védelmét, amikor bizonyos közterület feletti légtér térítésmentes igénybevételenek a lehetőségéről szól. Ezek egyike sem az épített környezet védelmét szolgáló közigazgatási jogi szabály, hanem mindkettő szomszédjogi rendelkezés. Egyértelmű a Szomszédjogi tv. abban, hogy a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlása egyéb közigazgatási jogi, ágazati szabályait a módosítás nem érinti.

- [71] A Szomszédjogi tv. 5/A. §-ának a rendelkezései azzal a feltétellel állapítanak meg a lakóépületek tulajdonosaira és használóira reklámcélú hasznosítási jogosultságot, hogy azt az arra jogosultak kizárólag a közigazgatási anyagi jogszabályokban, a Méptv.-ben, a településkép-védelmi jogszabályokban foglaltakkal összhangban gyakorolhatják. Ezzel a Méptv. és a Szomszédjogi tv. mellett is változatlanul érvényesül minden olyan anyagi jogi szabály, amely az épített környezet és a településkép védelmét szolgálja, vagyis nem állapítható meg a visszalépés az elért védelmi szintből; a reklámcélú hasznosítás engedélyezési eljárásához van kötve, ebben az eljárásban – tulajdoni formáktól függetlenül – ugyanaz a védelmi szint érvényesül, mint korábban. Sem a reklámcélú hasznosítási jog, sem a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér meghatározása nem érinti a jogszabályban meghatározott védelmi szintet.
- [72] A védelmi szintet nyilvánvalóan nem érinti az, hogy a helyi önkormányzat az ilyen reklámot illetően nem számíthat fel közterülethasználati díjat. Azzal, hogy az ilyen reklám elhelyezésének engedélyezési eljárása a helyi önkormányzat közterület-használati eljárásából a Méptv. és a 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet. szerinti államigazgatási eljárás hatókörébe került – ezek a rendelkezések egyébiránt a bírói kezdeményezésnek nem képezték a tárgyát – ugyancsak nem csökkentik a védelmi szintet. Abban az eljárásban ugyanis a helyi önkormányzat érvényt szerezhet a maga által meghatározott településképi követelményeknek is. A településképi követelményekre ugyanis az államigazgatási eljárásban is figyelemmel kell lenni, ez következik a Méptv.-nek az országos és helyi településkép-védelmére vonatkozó, IX. fejezetben meghatározott szabályaiból (pl.: Méptv. 104. §). A helyi önkormányzat a településképvédelmi álláspontját – ahogyan azt a miniszteri állásfoglalás is jelezte – a létezőként szabályozott önkormányzati településkép védelmi eljáráson is keresztül, az államigazgatási eljárásban érvényesítheti. A helyi önkormányzat álláspontját az eljáró államigazgatási hatóság köteles figyelembe venni. Az önkormányzatnak a településkép védelmi jogkörét a Méptv. és a Szomszédjogi tv. támadott rendelkezései nem szüntették meg, de nem is korlátozták azzal, hogy a lakóház tulajdonosai az ilyen reklám tekintetében hasznosítási jogot kaptak.
- [73] 4. Az Alkotmánybíróság ezt követően vizsgálta azt, hogy a támadott rendelkezések összhangban vannak-e az Alaptörvény XIII. cikkével és a 32. cikk (1) bekezdés e) pontjával, és a 38. cikk (1) bekezdésével.

- [74] 4.1. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése a következőket rendeli: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.” Ehhez kapcsolódik az I. cikk (4) bekezdése, amely a törvény által létrehozott jogalanyok számára is biztosítja azokat az alapvető jogokat, valamint terhelik őket azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak. Az Alaptörvény „Állam” című részében a 32. cikk (1) bekezdés e) pontja a következőket rendeli: „A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között [...] gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.” Ehhez kapcsolatosan a (6) bekezdés úgy rendelkezik, hogy „[a] helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja”. A 38. cikk (1) bekezdése a következőket rendeli: „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.” Ehhez kapcsolatosan a (6) bekezdés úgy rendelkezik, hogy „[n]emzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.”
- [75] Amíg a XIII. cikk (1) bekezdése általánosságban rendelkezik a tulajdonhoz való jogról, addig a 32. cikk (1) bekezdés e) pontja a helyi önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogok védelmét rögzíti {3441/2022. (X. 28.) AB határozat, Indokolás [47]}. A 32. cikk e) szabálya, és a (6) bekezdés speciális szabály az általános alaptörvényi tulajdonvédelemhez képest. Vagyis a helyi önkormányzati tulajdon mint nemzeti vagyon védelmét nem a tulajdonhoz való alapvető jog, hanem elsősorban a nemzeti vagyonra, és a helyi önkormányzat hatásköreire vonatkozó alaptörvényi szabályok alapján kell megítélni.
- [76] Az Alaptörvény a nemzeti vagyon védelme érdekében bizonyos tartalmi előírásokat is meghatároz. Ilyen tartalmi előírás, amikor a 38. cikk (3) bekezdése kimondja, hogy nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése elsődlegesen célszerűségi követelményt támaszt, amely arra irányul, hogy a jogalkotónak meg kell fogalmaznia olyan legitim célt, amely a nemzeti vagyon átruházásának legitim indoka lehet.
- [77] Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdéséből nemcsak a jogalkotói cél megjelölésének szükségessége következik, hanem az is, hogy a nemzeti vagyon átruházásának csak kivételes jellege lehet, így a törvény céljának meghatározásakor ettől nem lehet eltekinteni. A kivételességtől nem lehet eltekinteni a vagyonelemek meghatározásának tekintetében sem, azaz a jogalkotónak közelebbről be kell határolnia, hogy a nemzeti vagyon körébe tartozó egyes vagyonelemek közül konkrétan melyek esetében tartja

szükségesnek az átruházást. E tekintetben az állag- és értékbeli különbözőségeknek, valamint annak is szerepe lehet, hogy az állam az egyes vagyonelemek kezelése és védelme körében az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdéséből fakadó kötelezettségeknek – így a közérdek szolgálatának, a közös szükségletek kielégítésének és a természeti erőforrások megóvásának, valamint a jövő nemzedékek szükségletei figyelembevételének – mennyiben tud megfelelni.

- [78] Az alkotmánybírósági gyakorlat több döntésében foglalkozott azzal, hogy mi tartozik a nemzeti vagyon körébe, mit jelent a nemzeti vagyon átruházása, illetve, hogy az átruházás esetén – az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése szerint – milyen alkotmányos követelményeknek kell megfelelnie egy jogszabálynak.
- [79] Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése a nemzeti vagyon körébe tartozó tulajdonátruházás esetére alkotmányos követelmények figyelembevételét írja elő.
- [80] Az Alaptörvényből az következik, hogy a nemzeti vagyonnak az átruházását az olyan törvény valósítja meg, amely legalább meghatározza a nemzeti vagyon körébe tartozó azt a tárgyi vagy immateriális eszközt, vagyonelemet, amely a véglegesség szándékával a helyi önkormányzattól és az államtól eltérő más személy tulajdonába kerül, és meghatározza a tulajdonszerzési jogcímet. Ha egy törvény ilyen nem tartalmaz, akkor az nem hozható kapcsolatba az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdésével.
- [81] Az Alkotmánybíróság több határozatában is értelmezte ezeket a rendelkezéseket. A 25/2021. (VIII. 11.) AB határozat szerint: „Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálat, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. Ez a rendelkezés a biztosítéka annak, hogy az önkormányzat tulajdona mint nemzeti vagyon ne mindenfajta korlátozás nélkül legyen elidegeníthető, hanem csak törvényben meghatározott célból, főszabályként az értékarányosság követelményét érvényesítve. A követelmény figyelembevétele alól törvény kivételt tehet, de ilyen esetben igazolásra szorul, hogy a tulajdon átruházása annak a nemzeti vagyonban való megtartásával és hasznosításával összemérhető közérdeket szolgál. A törvényalkotó és az önkormányzatok is tehát e kettős korlát szem előtt tartásával rendelkezhetnek a nemzeti vagyon felett. Ezek a közcélú alaptörvényi korlátok az önkormányzatok felelős gazdálkodásának garanciái, amelyek között az önkormányzatok tulajdonosi jogait gyakorolhatják” (Indokolás [104]).
- [82] Az Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdése értelmében a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja, a 38. cikk (1) bekezdése értelmében pedig az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, amely nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja (egyebek között) a közérdek szolgálat (vö. 3441/2022. (X. 28.) AB határozat, Indokolás [21]).

- [83] Az 8/2021. (III. 2.) AB határozatban azt is rögzítette az Alkotmánybíróság, hogy a klasszikus polgári jogi tulajdonjog részjogosítványai közül a rendelkezési jog eleve korlátozottan illeti meg a helyi önkormányzatot a törzsvagyonába tartozó, forgalomképtelen közutak, közterek és közparkok tekintetében, minthogy ezeket az ingatlanokat nem idegenítheti el, kizárólag közfeladat ellátása érdekében ingyenesen engedheti át az államnak, vagy más helyi önkormányzatnak (vö. 8/2021. (III. 2.) AB határozat, Indokolás [133]). Figyelembe kell venni a korlátozással érintett helyi önkormányzati ingatlanok jogi státuszát (forgalomképtelen törzsvagyon), köztulajdon jellegét, közfeladat ellátásához rendeltségét és azt, hogy azokon eleve csak korlátozottan állt fenn a tulajdonos helyi önkormányzat rendelkezési joga (vö. 8/2021. (III. 2.) AB határozat, Indokolás [146]).
- [84] 4.2. A bírói kezdeményezés szerint az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek közhasználat alóli ingyenes kivétele azt eredményezi, hogy az önkormányzat tulajdona, mint nemzeti vagyon feltétel nélkül kerül más tulajdonába, s egyáltalán nem igazolható, hogy a tulajdon átruházása annak a nemzeti vagyonban való megtartásával és hasznosításával összemérhető közérdeket szolgál. A jelen indítvány azt a kérdést veti fel, hogy a Méptv. közterület-fogalmában a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér megjelenítése, és a Szomszédjogi tv. ama rendelkezése, amely feljogosítást tartalmaz a reklámcélú hasznosítási jog által a közterületi ingatlan feletti, a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban lévő légi térnek a törvényben meghatározott mértékű térítésmentes igénybevételére, a nemzeti vagyon védelmére vonatkozó alkotmányos rendelkezéseket sérti-e.
- [85] 4.3. Az alkotmánybírósági gyakorlat alapján az Alaptörvény előbbieken felhívott rendelkezései a nemzeti vagyon védelmét szolgálják. A helyi önkormányzatok nemzeti vagyon részét képező tulajdona köztulajdon, mint ilyen, közcélokot szolgál, alapvetően a Mötv.-ben foglalt önkormányzati feladatok ellátását biztosítja [Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdés, 38. cikk (1) bekezdés, Mötv. 108. § (1) bekezdés, Nvtv. 5. § (2) bekezdés, 5. § (3) bekezdés a) és b) pont] {vö. 8/2021. (III. 2.) AB határozat, Indokolás [132]}.
- [86] A Szomszédjogi tv. vitatott rendelkezése, az 5/A. § (1) bekezdése kifejezetten megjelöli azt az alapjogot, amelyre tekintettel történt a jogszabálmódosítás. E szerint a rendelkezés a lakóépület tulajdonosa hasznosítási jogát biztosítja a tulajdonhoz való jog és a tulajdonnal való szabad rendelkezés alapján. Nem vitatható – és nem is vitatott –, hogy a lakóépületek külső és közterülettel határos fala az a lakóépületeknek a része, amelyre vonatkozóan érvényesülnie kell az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti alkotmányos védelemnek. Ehhez képest, ebben a viszonylatban az szorul magyarázatra, ha ezt a tulajdonjogot a törvény korlátozza. A múltbeli szabályozás a tulajdonos rendelkezési jogát a közterületről látható lakóépületek falát illetően is kivette a tulajdonjog védelmi köréből a gazdasági reklámok, a cégek, stb. tekintetében. Ezen változtatott a jogszabály azzal, hogy a magántulajdonban lévő lakóépület falának

hasznosítási jogát egy fizikailag behatárolt mértékben, és célból átadta a tulajdonosoknak. A lényegi változás az, hogy a hasznosítási jogért nem jár hasznosítási díj a helyi önkormányzatnak.

- [87] Amennyiben a határterületen elhelyezett, illetve azon vertikálisan legfeljebb két méterre átnyúló szerkezetű reklám ily módon a közterület légi terét érinti, alappal merül fel a Ptk. 5:17. §-ának rendelkezésének mikénti értelmezése. Kétségtelen, hogy a polgári jogi alapú megközelítésben a közterület feletti légi tér is a közterület tulajdonosának a rendelkezési jogába tartozó. Másrészt viszont nyilvánvaló, hogy a közterület feletti, négy méternyi magasságban kezdődő légi tér aligha alkalmas arra, hogy ott a közterület rendeltetése szerinti tevékenység megvalósuljon. Ennek a rendeltetésnek a meghatározása – ami a korábbi 1997. LXXVIII. törvényben még szerepelt – már nem található a Méptv. rendelkezései között, de az egyéb jogszabályi rendelkezésekből következően, és a dolog természetéből következően ma is változatlanul így írható körül: a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének, a közúti gyalogos közlekedés, a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés, a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás, a szobor, emlékhely, művészeti alkotások, közművek elhelyezése, zöldfelületek kialakításának a biztosítása. A légi térnek gazdasági reklám célú hasznosítása a házfal nélkül nem lehetséges. A lakóépület házfala viszont a lakóépület tulajdonosainak tulajdona.
- [88] A törvényhozás ezt az érdekütközést szomszédjogi kérdésként azonosította, és annak megfelelően szabályozta. Itt a szomszédjogok és használati jogok szabályozásáról van szó. A szomszédjogi, és az ehhez kapcsolt használati szabályok célja, hogy legyen béke, szabadság és egyetértés.
- [89] Sem a Méptv., sem a Szomszédjogi tv. nem tartalmaz nemzeti vagyon átruházásáról szóló szabályt. A Méptv. a közterület fogalmát határozza meg, a Szomszédjogi tv. a lakóépület tulajdonosainak a lakóépület felületeit érintő hasznosítási jogáról szól, térítésmentes igénybevétellel, abban az esetben, ha a szomszédos földterület állami, vagy helyi önkormányzati tulajdonban áll, de arra az esetre is, ha állami, vagy helyi önkormányzati tulajdon nem érintett, de a reklám közterületről látható.
- [90] Az Alkotmánybíróság gyakorlata az, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével. Az alapjogként védett tulajdonhoz való jog tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve: ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonba más és más. A tulajdonjog alkotmányos védelme és az egyéb vagyoni értékű jogokra való kiterjesztése mögött a tulajdonnak az egyén autonómia-védő funkciója áll. Még inkább igaz ez az önkormányzati tulajdonosi jogok

gyakorlása védelmére, amelyre nem kizárólag az általános szabályok vonatkoznak, hanem alapvetően az Alaptörvény 32. cikke.

- [91] A nemzeti vagyon tárgyait különféle törvények szabályozzák, amelyek között az Nvtv. a meghatározó törvény. Ezeket, a nemzeti vagyon védelméről szóló előírásokat a Méptv. és a Szomszédjogi tv. nem érinti, nem módosítja. Vagyis a nemzeti vagyonban vagyoni veszteség nem állt be sem a közterület-fogalom meghatározásával, sem a reklámhordozókra vonatkozó rendelkezések hatálybalépésével.
- [92] A légi tér valamely földterület felett nem önálló dolog, a Méptv. és a Szomszédjogi tv. rendelkezéseiben nem szerepel ennek a behatárolt térnek átruházása. A közterületi ingatlan feletti légi tér bizonyos mértékű és idejű térítésmentes igénybevételének lehetősége feltételekkel a köz- és magántulajdon közötti konfliktus feloldását jelenti.
- [93] A vizsgált esetben tehát nem állapítható meg, hogy támadott rendelkezések sértik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését, a 32. cikk (1) bekezdés e) pontját, illetve a 38. cikk (1) és (3) bekezdéseit.
- [94] 5. Az Alaptörvény 31. cikk (1) bekezdése az önkormányzati autonómia mibenlétét határozza meg: „Magyarországon a helyi közügyek intézése és a helyi közhatalom gyakorlása érdekében helyi önkormányzatok működnek.” Az Alkotmánybíróság az 8/2021. (III. 2.) AB határozatban rámutatott, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése a helyi önkormányzatok szempontjából Alaptörvényben biztosított jognak minősül, de nem tekinthető alapjognak. Ennek jelentősége az, hogy korlátozásának nem az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése (szükségesség-arányosság) a mércéje. Az Alaptörvény 31. cikkének alkotmányos tartalmát (önkormányzati autonómia) az Alaptörvény 32. cikkében garantált alkotmányosan védett hatáskörök/hatáskörcsoportok töltik meg tartalommal {vö. 8/2021. (III. 2.) AB határozat, Indokolás [162]}.
- [95] „A helyi önkormányzatok éppen azért jogosultak az Alaptörvény 32. cikkében foglalt autonómia védelmében az Alkotmánybírósághoz fordulni, mert különben kiszolgáltatottá válnának az egyes államhatalmi szerveknek, különösen a végrehajtó hatalom központi szerveinek, valamint az alaptörvény-ellenes bírósági döntéseknek. A törvényhozó hatalommal szemben ezek a rendelkezések azonban csak korlátozott védelemre adnak lehetőséget, tekintettel arra, hogy eleve törvény keretei között léteznek. Ennélfogva a törvényhozó hatalommal szemben csak azok kiüresítése lehet az alaptörvény-ellenesség mércéje {3311/2019. (XI. 21.) AB határozat, Indokolás [36]}” (3441/2022. (X. 28.) AB határozat, Indokolás [57]) Ennek megfelelően törvény az autonómiát korlátozhatja, de nem üresítheti ki {8/2021. (III. 2.) AB határozat, Indokolás [168], lásd még: 3441/2022. (X. 28.) AB határozat, Indokolás [57]}.
- [96] Mindez összefoglalóan azt jelenti, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja a helyi önkormányzati autonómiát hatásköri oldalról védő alaptörvényi rendelkezés, mivel az autonómia gazdasági alapja a tulajdonnal a – törvény keretei között – tulajdonosként való rendelkezés. Valamennyi, az autonómia körébe tartozó alkotmányosan védett hatáskör az Alaptörvény alapján törvény keretei között

gyakorolható. Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének állított sérelme esetén azonban egy speciális mérce: a kiüresítési mérce az irányadó, mivel az Alaptörvény itt nem alapjogokról rendelkezik, hanem alkotmányosan védett hatáskörökről. Ezért nem alapjogi, hanem hatásköri védelemről van szó az „önkormányzat-állam” relációban, a védelem alapja pedig az Alaptörvény, amely a 32. cikk (1) bekezdésében védeni rendeli az autonómiát az állammal szemben is, a 32. cikk (1) bekezdésében szereplő hatáskörökön keresztül.

[97] A jelen indítvány azt a kérdést veti fel, hogy a Méptv. közterület-fogalmában a reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér megjelenítése, és a Szomszédjogi tv. ama rendelkezése, amely feljogosítást tartalmaz a reklámcélú hasznosítási jog által a közterületi ingatlan feletti, a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban lévő légi térnek a törvényben meghatározott mértékű térítésmentes igénybevételére, önkormányzati hatáskör kiüresítését jelenti-e.

[98] A vizsgált esetben – az előbbieken kifejtettek szerint – sem a településképvédelmet illető helyi közügy, sem a helyi közügynek tekinthető nemzeti vagyongazdálkodást illetően nem volt megállapítható az önkormányzati autonómia kiüresítése. Ebből következően nem állapítható meg az Alaptörvény 31. cikk (1) bekezdésének a sérelme.

[99] 6. Az Alkotmánybíróság a Szomszédjogi tv. 6. §-ával szembeni indítványt szintén elutasította. Ez a szakasz ugyanis a Szomszédjogi tv. más szabályaira – köztük az 5/A. §-ra – visszautal, és ennek az alkalmazását írja elő a közös tulajdonban álló ingatlant természetben megosztva használó tulajdonostársak egymás közötti viszonyában, továbbá kimondja, hogy az 5/A. § (1) bekezdése alkalmazásában az ingatlan tulajdonosával egy tekintet alá esik az ingatlan egészét vagy valamely meghatározott részét jogszerűen használó személy. Emiatt osztja az 5/A. § (1)–(4) bekezdései sorsát is az indítvány elbírálásánál, figyelemmel arra is, hogy a 6. § alaptörvény-ellenességét az indítvány az 5/A. §-sal összefüggésben állította.

Budapest, 2026. május 12.

*Dr. Polt Péter s. k.,*  
az Alkotmánybíróság elnöke

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

*Dr. Handó Tünde s. k.,*  
előadó alkotmánybíró

*Haszonicsné dr. Ádám Mária s. k.,*  
alkotmánybíró

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

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

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

*Dr. Kozma Ákos s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Lomnici Zoltán s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Márki Zoltán s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Patyi András s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Schanda Balázs s. k.,*  
alkotmánybíró

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

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

*Dr. Handó Tünde alkotmánybíró párhuzamos indokolása*

[100] A tulajdonhoz való jog a személyes és politikai szabadságot egyszerre megtestesítő alapvető jog.

[101] A határozat egyrészt megerősíti a magántulajdon védelméhez való jogot, másrészt megerősíti azt, hogy a településkép védelme az önkormányzat hatáskörébe is tartozó, és az önkormányzatnak megfelelő eszközökkel kell rendelkeznie a településkép védelmének az érvényesítéséhez.

[102] A vitatott szabályok lényege, hogy a magántulajdonban lévő lakóépületek közterületről látható külső falán (homlokzatán) elhelyezett gazdasági reklámért a hasznosítási díj a tulajdonosokat illeti meg, és arra az önkormányzat nem köthet hasznosítási szerződést, és nem igényelhet érte hasznosítási díjat.

[103] 1. Az Alaptörvény XIII. cikke a következőket rendeli: „(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. (2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali

kártalanítás mellett.” A tulajdonhoz való jog, a szerkezeti elhelyezését illetően az Alaptörvényben került először az alapvető jogok közé.

[104] A Magyar Népköztársaság alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 6. §-a 1989. október 23-ig a következőket rendelte: „(1) A Magyar Népköztársaságban a kizsákmányoló osztályok megszüntetésével uralkodóvá váltak a szocialista termelési viszonyok. A gazdasági rend alapja a társadalmi eszközök társadalmi tulajdona. (2) A Magyar Népköztársaság fejleszti és védi a társadalmi tulajdon minden formáját.” A társadalmi tulajdon magasabb rendűnek minősült a „személyi tulajdonhoz” képest. Ez adta meg az alapját a történelemből ismert kártalanítás nélküli kisajátításoknak, amikor a magántulajdon államosításra került. Az állam – a társadalmi tulajdon magasabbrendűségére hivatkozva - magáévá tette a földeket, a házakat, a lakásokat, a jószágot, az üzleteket, a műhelyeket, a gyárakat.

[105] Az Alkotmány módosításáról szóló 1989. évi XXXI. törvény 1989. október 23-ával már a törvény elnevezését is módosította (Magyar Köztársaság Alkotmánya). A szocialista termelési viszonyokra való hivatkozások kikerültek az Alkotmányból, helyette a „szociális piacgazdaságot megvalósító jogállamba” való átmenetet emelte be a preambulumba. A tulajdonról a következőket rendelte:

„9. § (1) Magyarország gazdasága a tervezés előnyeit is felhasználó piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül.

(2) A Magyar Köztársaság a versenysemlegesség elve alapján elismeri és támogatja a vállalkozás jogát és a verseny szabadságát, amelyet csak alkotmányerejű törvény korlátozhat.

10. § (1) A magyar állam tulajdona nemzeti vagyon.

(2) Az állam kizárólagos tulajdonának, valamint kizárólagos gazdasági tevékenységének körét alkotmányerejű törvény határozza meg.

11. § Az állami vállalatok és gazdálkodó szervek a törvényben meghatározott módon és felelősséggel önállóan gazdálkodnak.

12. § (1) Az állam támogatja az önkéntes társuláson alapuló szövetkezeti mozgalmat, elismeri a szövetkezetek önállóságát.

(2) Az állam elismeri a termelői öngazgatás és az önkormányzat tulajdonának létrejöttét és működését.

13. § Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

14. § Az Alkotmány biztosítja az öröklés jogát.”

[106] Az Alkotmány 8. § (1) bekezdése rögzítette, hogy „[a] Magyar Köztársaság elismeri az ember sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait, ezek tiszteletben tartása és védelme az állam elsőrendű kötelessége.” Az Alkotmány XII. fejezete az „Alapvető jogok és kötelességek” címet viselte, azonban ott a tulajdonhoz való jog nem került nevesítésre az alapvető jogok között.

- [107] A Magyar Köztársaság Alkotmányának módosításáról szóló 1990. évi XL. törvény 1990. június 25-i hatállyal módosította az Alkotmány 13. §-át azzal, hogy az új (1) bekezdéssel egészült ki, és az akkori szöveg a (2) bekezdésbe került. Az (1) bekezdés a következőt rendelte: „A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.” Az ehhez fűzött törvényi indokolás szerint „[r]égóta hiányzó rendelkezést pótol az a szabály, amely a tulajdonhoz való jogot deklarálja.”
- [108] Az alkotmánybírói gyakorlat a kezdetektől alapjogként kezelte a tulajdonhoz való jogot. Mégis a kezdetekben nem igazán különböztette meg a tulajdon magánjogi és alkotmányjogi fogalmát. Az Alkotmány 13. §-a által védett jogok körét a magánjogi tulajdonfogalommal feleltette meg, s a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát a magánjogi hármassággal (birtoklás, használat, rendelkezés) azonosította. Az alkotmánybírói gyakorlat lényegét tekintve a mai időkig eme nézőpont által meghatározott. Az uralkodó alkotmányjogi felfogás szerint a tulajdon természetében különbözik más alapvető jogoktól. E felfogás a tulajdonhoz való jogot nem tekinti természetből adottnak, nem tekinti szabadságjognak, és azt mintegy alacsonyabb rendűnek tartja például az emberi méltóság, a véleménynyilvánítás, vagy a vallásszabadság jogához képest. E nézet szerint tulajdonról jogi értelemben akkor beszélhetünk, ha a jogszabályok együttese a különböző javakat meghatározott tartalommal az egyénhez rendeli. Ezen megközelítés mögött a „szocialista termelési viszonyok” negyven évének a szellemisége is fel-felsejlik.
- [109] 2. A tulajdonhoz való jognak mint alapvető jognak több lényeges társadalmi és egyéni rendeltetése van. A tulajdonhoz való jog az egyéni szabadság egyik biztosítója. Ha valaki saját tulajdonnal rendelkezik, akkor kevésbé kiszolgáltatott az államnak, vagy másoknak. Ez a jog gazdasági szempontból – a piacgazdaságban – is fontos, hiszen munkára, befektetésre ösztönöz, ha az emberek bízhatnak abban, hogy amit megszereztek, amit létrehoztak azt megtarthatják. A tulajdonhoz való jog és annak védelme a jogbiztonságot is szolgálja, ez által ugyanis a társadalom működése kiszámíthatóbbá válik. Lényeges, hogy ez a jog komoly védelmet adhat az állam túlkapásaival szemben. Az alapjogi jellege miatt komolyan korlátozza az állam lehetőségét arra, hogy önkényesen elvegye valakinek a vagyonát. A tulajdonhoz való jog nemcsak egyéni érdekeket szolgál, hanem a jogállam működésének is az egyik tartó oszlopa.
- [110] A tulajdonhoz való jog az európai jogfejlődés első fejezetében, a római jogban jelent meg, amely a tulajdonos rendelkezési jogából kiindulva dolgozta ki a *dominium* fogalmát. Új fordulatot vett a tulajdon fogalmának értelmezése a XVII. századi természetjogi filozófusokkal. John Locke a tulajdonhoz való jogot már az élethez és a szabadsághoz hasonló alapjogként tekintette. Úgy tekintette, mint amely nélkül nincs valódi önrendelkezés. A XVIII. századi és a XIX. századi polgári forradalmak már „szent és sérthetetlen” jogként határozták meg a tulajdonhoz való jogot. A francia alkotmánynak ma is részét képező, 1789-es Emberi és polgári jogok nyilatkozata a 17.

cikkben a következőket rendelte: „Mivel a tulajdon szent és sérthetetlen jog, senki sem fosztható meg tőle, csak törvényesen megállapított közérdekben, amely ezt nyilvánvalóan szükségessé teszi, és csak igazságos és előzetes kártalanítás esetében.” Később a tulajdonhoz való jog, mint emberi jog került be nemzetek közötti megállapodással létrejött emberjogi egyezményekbe.

[111] A hazai közgondolkodásban a tulajdonhoz való jog, mint a szabadság egyik alapja a reformkortól nyerte el a ma is meghatározó jelentőségét. Széchenyi István a polgárosodás kulcsának tekintette a tulajdon szabadságát. A hitelrendszer fejlesztését azért is sürgette, mert állítása szerint gazdasági és politikai szabadság nem létezhet a tulajdon szabadsága nélkül. Kossuth Lajos erre úgy tekintette, mint a nemzeti függetlenség és az állampolgári szabadság alapjára. Deák Ferenc a jogbiztonság, a jogállam egyik sarokkövének tekintette a tulajdon védelmét. A magánjogi gondolkodás kiemelkedő jogtudósai, Szász-Schwarz Gusztáv, Grosschmid Béni az egyéni szabadság alapintézményeként jellemezte a tulajdont. Grosschmid, és később Moór Gyula is hangsúlyozta azt, hogy a tulajdonhoz való jog társadalmi keretek között érvényesül. Ez a mai alkotmányos jogelveket illetően úgy értelmezendő, hogy a tulajdonhoz való jog – akárcsak az egyéb alapvető jogok – más alapjogok, vagy alkotmányos értékek védelme érdekében korlátozható. Ide kapcsolható az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdése, amely a közteherviselés felelősségét jeleníti meg.

[112] 3. Visszatérve a határozatban támadott jogszabályi rendelkezések szövegéhez, azt kell látni, hogy a korábbi szabályozás nem volt tekintettel a lakóépület tulajdonosainak alapvető jogára. A korábbi szabályozás a magántulajdonban lévő lakóépületek közterületről látható külső falán elhelyezett gazdasági reklámok tekintetében a rendelkezési jogot, a hasznosítási jogot – ideértve a hasznosítás díját is – teljes egészében az önkormányzat számára biztosította. Ezzel gyakorlatilag kisajátították a magántulajdonosoknak a házuk külső falára is vonatkozó tulajdonát. A budapesti lakóépületek falán mai napokban is látható reklám molinók a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete szerint közterület használati engedély alapján, és az önkormányzatnak fizetendő közterület használati díj ellenében kerülhettek kihelyezésre. A dolog természetét – a jelen vita tárgyának, azaz a légi tér használatának a mibenlétét – mutatja, hogy a homlokzatra kifeszített molinók felett 3–5 db, vékony tartóléccel felszerelt, a közterület feletti levegőbe (légi tér) benyúló lámpa szolgálja a felület megvilágítását.

[113] A határozatban vizsgált szabályok a tulajdonosok és az önkormányzat közötti érdekütközést a magántulajdon védelmének elsőbbsége alapján – ahogyan arra a jogszabály szövege is hivatkozik – a lakóépület tulajdonosainak javára változtatta meg. Ugyanakkor ez a szabályozás – a jogszabályi környezet egészét tekintve – az önkormányzati hatáskörbe tartozó településkép védelmi felelősséget és ennek eszközeit megtartotta.

Budapest, 2026. május 12.

*Dr. Handó Tünde s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Juhász Miklós* alkotmánybíró párhuzamos indokolása

- [114] A döntés rendelkező részével és alapvetően az indokolással is egyetértek. Mindemellett álláspontom szerint az ügyben felvetődik azon releváns előkérdés tisztázása, hogy általánosságban és az önkormányzati tulajdon vonatkozásában (is) vertikálisan meddig terjed ki a tulajdonjog.
- [115] 1. Az indítvány – utalva a Ptk. 5:17. (1) bekezdésére – megállapítja, hogy mivel az önkormányzatok (vagy az állam) a közterület tulajdonosai ezért a közterület feletti légi tér is közterületnek minősül (Indokolás [32]). E sommás megállapítással nem értek egyet. A Ptk. említett rendelkezése értelmében – az ahhoz fűzött jogalkotói magyarázat szerint – ez a határ az ingatlanok az a vertikális kiterjedése, amelyre az ingatlan (adott esetben a közterület) tulajdonosának az ingatlan használatához szüksége van. Azaz az ingatlan feletti légi tér tulajdonjogának terjedelme vertikálisan korlátozott.
- [116] A közterület funkciójából adódóan a tipikus használat a közúti és gyalogos közlekedésben, gépjárművek várakozásában, szabadidős és sporttevékenységekben, közösségi megnyilvánulásokban (pl. gyülekezés), köztéri műtárgyak (pl. szobor, emlékmű) és közművek elhelyezésében, zöldterület kialakításában fogható meg. A közterület vertikális terjedelme tehát e tevékenységek, funkciók biztosításához szükséges légi teret jelenti. Azaz a légi térre fennálló tulajdonjog terjedelme nem a közterület mellett elhelyezkedő épületek magasságától, hanem attól függ, hogy a közterület használatához milyen magasságú légi térre van szükség. A lakóházakon elhelyezett reklámhordozó eszközök viszont jellemzően a közterület használatához szükséges légi tér felett helyezkednek el [a Szomszédjogi tv. 5/A. § (2) bekezdés *b*) pontja értelmében a reklámcélú igénybevétel legalacsonyabb pontja a közterület terepszintjétől számítva legalább négy méter magasságban van], ezért álláspontom szerint erre már nem terjed ki az alatta levő közterület tulajdonosának a tulajdonjoga. Ebből következik, hogy eleve kérdéses: sérül-e az önkormányzati tulajdonjog a reklámhordozó eszközök elhelyezésével.
- [117] Közismert, hogy számos építményi elem lóg bele olyan légi térbe, ami kívül esik az adott építmény függőleges síkján, ráadásul egy reklámtáblához képest huzamos vagy akár állandó időtartamra (pl. erkélyek, átjárók, zászlótartó rúd). Ezekre nézve – véleményem szerint helyesen – fel sem merül bármilyen, önkormányzatot illető díj fizetésének kérdése.

[118] Az előbbieken túl azért sem értek egyet az indítvány idézett állításával, mert a Ptk. hivatkozott rendelkezéséből álláspontom szerint nem az következik, hogy a légi tér az alatta levő ingatlan jogi jellegét (művelési ágát) osztja, hanem csak az, hogy az ingatlanon fennálló tulajdonjog a felette levő légi térre is kiterjed (a használathoz szükséges mértékben).

[119] 2. Mindezek mellett álláspontom szerint nem zárható ki az olyan légi tér nemzeti vagyonba tartozása, amely a szabályozott légtér alsó határa és az alatta fekvő ingatlan használatához szükséges magasságú légi tér közé esik. Erről azonban – különös tekintettel a technika fejlődésére (gondolva például a drónok általi csomagszállítás lehetőségére) – csak nagyon alapos és körültekintő mérlegelés alapján lehet állást foglalni.

[120] 3. Feltéve, hogy a 2. pont szerinti légi tér a nemzeti vagyon körébe tartozik, az ott elhelyezésre kerülő reklámhordozó kapcsán felmerül az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdéséből eredő biztosítékok alkalmazásának szükségessége. Ezzel összefüggésben azonban három releváns szempont nem hagyható figyelmen kívül. Egyrészt az, hogy bármilyen használati ellenérték az államot és nem a helyi önkormányzatot illethet, hiszen ahogy a párhuzamos indokolás 1. pontja is rámutat, a kérdéses magasságban elhelyezkedő légi térre az alatta elhelyezkedő ingatlan tulajdonosának – közterület esetén jellemzően a helyi önkormányzatnak – a tulajdonjoga nem terjed ki. Másrészt az – amint arra az elfogadott döntés Indokolása is rámutat –, hogy e légi tér átruházásáról a támadott szabályozás nem rendelkezik, így az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdésében foglalt „tényállási elem” hiányzik az abban foglalt „jogkövetkezmény”, az értékarányossági követelmény érvényesítéséhez. Harmadrészt pedig még az értékarányossági szempont is érvényesül a kérdéses magasságban elhelyezett reklámhordozóhoz kapcsolódó közterület-használati díjról való lemondás dacára – noha a fentiek szerint ez nem lenne kötelező. A támadott törvényi rendelkezések az igazságügyi bizottság által előterjesztett módosító javaslat eredményeként kerültek a jogi és gazdasági versenyképesség erősítése érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XV. törvénybe (s ezáltal a Méptv.-be és a Szomszédjogi tv.-be). A módosító javaslathoz fűzött indokolás rögzíti, hogy meghatározott tűréshatáron belül a reklámhordozó fal síkján történő túlnyúlása főszabályként nem sérti a szomszédos közterületi ingatlan tulajdonjogát.

[121] A térítésmentesség indokát a jogalkotó a következőkben jelöli meg:

- a reklámhordozók magasabb légterekben helyezkednek el, s jellemzően kismértékben nyúlnak a járda fölé,
- a közfeladatok ellátását nem zavarják,
- az épületek jó karbantartását tipikusan a hirdetési felületek bevételeiből finanszírozza egy társasházi közösség, s ez a közterület tulajdonosának, illetve annak élvezőinek is kedvező.

[122] A díjról való lemondás egyfelől természetesen kedvező a társasház közösségnek, másrészt azonban a reklámhordozó elhelyezésének – amint arra a módosító javaslat indokolása is utal – összhangban kell állnia a településképvédelmi szabályokkal, s így hozzájárul a rendezett utca- és városképi megjelenéshez (pl. felújított homlokzatok útján), vagy hozzáteszem éppen a klímacélok eléréséhez (pl. energetikai beruházásoknak köszönhetően).

Budapest, 2026. május 12.

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

*Dr. Czine Ágnes* alkotmánybíró különvéleménye

[123] Nem értek egyet a bírói kezdeményezés elutasításával, mert álláspontom szerint a támadott szabályozás sérti az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéseit.

[124] Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése egyértelműen rendelkezik: „[a] nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.” A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény megalkotása során a jogalkotó abból indult ki, hogy „[a] nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítja a törvény”. Ennek érdekében a nemzeti vagyonról szóló törvény előírja a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdonban álló vagyoni kör vonatkozásában a teljes elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint dologi jog, vagy osztott tulajdon létesítésének tilalmát.

[125] Lényegesnek tartom hangsúlyozni, hogy az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéseiből egyértelműen következik – amint ezt az Alaptörvény normaszövegének indokolása is hangsúlyozza –, hogy a nemzeti vagyon kezelése nem szolgálhat magánérdekeket, és azt a közösség javára kell használni. A nemzeti vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó garanciális szabályok pedig magukban foglalják az e vagyoni körbe tartozó vagyonelemek hasznosítására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket is. A Ptk. 5:17. § (1) bekezdéséből egyértelműen következik, hogy a támadott szabályozással érintett ingatlanrészre (légi tér rész) az önkormányzat tulajdonos tulajdonjoga kiterjed, mivel az az ingatlan hasznosítási lehetőségének határán belül van. Ebből következően az a szabályozás, amely az önkormányzatok tulajdonosi jogait a használati jog részbeni kiüresítésével korlátozza, szükségképpen felveti az önkormányzati tulajdon védelmének a kérdését.

[126] Az Alkotmánybíróság az önkormányzati tulajdont jellemzően a tulajdonhoz való jogon (Alaptörvény XIII. cikk), illetve az önkormányzati autonómia védelmén keresztül védi [Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pont]. A 3180/2018. (VI. 18.) AB határozat

kimondta, hogy: „A jelenleg hatályos Alaptörvény (a korábbi Alkotmányhoz hasonlóan) a XIII. cikk (1) bekezdésén túl is szabályozza az önkormányzatok tulajdonát, ekként az önkormányzatok tulajdonát érintő szabályozás Alaptörvénnyel való összhangjának vizsgálata során ezen rendelkezések összessége (és nem pedig csupán annak egyetlen eleme) az irányadó. Az Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdése értelmében a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja, a 38. cikk (1) bekezdése értelmében pedig az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, mely nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja (egyebek között) a közérdek szolgálata. Mindez azt is jelenti, hogy amíg az önkormányzatok tulajdonának védelmére harmadik felekkel szemben a tulajdonhoz való jog Alaptörvényből következő általános szabályainak megfelelően, kizárólag a XIII. cikk rendelkezései alapján kerülhet sor, addig az állam és az önkormányzat viszonyában az önkormányzat vagyona (és általában a nemzeti vagyon) vonatkozásában a feladathoz kötöttség is érvényesül, ami a XIII. cikk (1) bekezdése szerinti általános tulajdonhoz való jog közérdekű korlátja. Ez a megközelítés összhangban áll a XIII. cikk (1) bekezdésének második mondatával is, miszerint a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. Az Alaptörvény hivatkozott rendelkezéseinek együttes értelmezéséből következik, hogy valamely korábban önkormányzati feladat- és hatáskör állami feladattá válása lehetővé teszi az adott feladat ellátását szolgáló önkormányzati vagyontárgyak vonatkozásában az önkormányzatok tulajdonhoz való jogának állam általi korlátozását. A korlátozás azonban csak annyiban érvényesíthető, amennyiben az adott önkormányzati vagyontárgy döntően és közvetlenül a megjelölt feladat- és hatáskör ellátását szolgálta” {3180/2018. (VI. 18.) AB határozat, Indokolás [21]}.

[127] Az Alkotmánybíróság az 5/2024. (II. 6.) AB határozatban rámutatott arra is, hogy „[a] nemzeti vagyon átruházásának csak kivételes jellege lehet, így a törvény céljának meghatározásakor ettől nem lehet eltekinteni. Ha a jogalkotó a nemzeti vagyon átruházásának céljaként bármely általános, a nemzeti vagyon átruházásnak szükségességét nem igazoló indokot megfogalmazhat, akkor azzal az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdésének kivételességre utaló kitétele kiüresedhet” (Indokolás [52]).

[128] Mindezek alapján úgy gondolom, hogy a Kúria eljáró tanácsa által előterjesztett indítvánnyal támadott szabályozás megalkotása során a jogalkotó nem igazolta: a nemzeti vagyonból ingyen a magánszféra használatába adott ingatlanrészt az érintettek a társadalom, a közérdek szolgálatába tudják állítani.

Budapest, 2026. május 12.

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

- [129] A nemzeti vagyon védelmére kidolgozott alkotmányjogi álláspontommal, amely egyúttal a helyi önkormányzatok saját forrásait is oltalmazza, kisebbségben maradtam. A véleményemmel ellentétes többségi döntést és indokolást nem támogattam. Az alábbiakban annak a lényegét foglalom össze, hogy az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdései alapján miért kellett volna megsemmisíteni a Méptv. 16. § 73. pontjának támadott szövegrészét és a Szomszédjogi tv. 5/A. § (1)–(4) bekezdéseit.
- [130] 1. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény hatálya alatt számos ügyben foglalkozott már azzal a közvagyonra érintő kérdéssel, amikor a törvényalkotó a nemzeti vagyonba tartozó egyes dolgok feletti tulajdonjog egészét vagy annak részjogosítványait – így különösen a vagyonkezelői jogba tartozó szelvényjogokat (birtoklás, használat, hasznosítás) – az államtól, az önkormányzatoktól másnak adja át.
- [131] Ilyen esetről beszélhettünk, amikor a helyi önkormányzattól a magánszféra alanyaihoz {lásd például: 25/2021. (VIII. 11.) AB határozat (a továbbiakban: Abh1.), Indokolás [102]–[105]}, illetve az államtól a magánszféra alanyaihoz {lásd például: 5/2024. (II. 6.) AB határozat (a továbbiakban: Abh2.), Indokolás [49]–[56]} került a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelem tulajdonjoga vagy annak valamely szelvényjoga.
- [132] Az Abh1. indokolása [104] bekezdésének lényegét a többségi indokolás idézte (lásd: jelen határozat, Indokolás IV.4.1. pont). Az Abh2. indokolása [55] bekezdését azonban nem hivatkozzák. Szerintem azonban nem mellőzhető az a megállapítás, amely szerint az „Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése a nemzeti vagyon átruházása körében nemcsak a törvényi cél megjelölését és a kivételességet írja elő, de az *értékarányosság* követelményét is. Ez a rendelkezés a biztosítéka annak, hogy a nemzeti vagyon ne mindenfajta korlátozás nélkül legyen elidegeníthető, hanem csak törvényben meghatározott célból, főszabályként az értékarányosság követelményét érvényesítve. A 25/2021. (VIII. 11.) AB határozat [...] alapján a követelmény figyelembevételével a törvény kivételt tehet, de ilyen esetben igazolásra szorul, hogy a tulajdon átruházása annak a nemzeti vagyonban való megtartásával és hasznosításával összemérhető *közérdeket szolgál-e*. A törvényalkotó tehát e *kettős korlát* szem előtt tartásával rendelkezhet a nemzeti vagyon felett” (Abh2., Indokolás [55]).
- [133] A fenti alkotmánybírói döntésekkel összhangban az Alaptörvény indokolása a 38. cikkhez a következő releváns értelmezést fűzi. „Az Alaptörvény a magyar állam és az önkormányzatok tulajdonát nemzeti vagyonként határozza meg, és ezzel összhangban állapítja meg az azzal való gazdálkodás célját. Ennek megfelelően a nemzeti vagyon kezelése nem szolgálhat magánérdekeket, hanem azt a közösség javára kell használni, kiemelt figyelmet fordítva a végességükre tekintettel védelemre szoruló természeti erőforrásokra, valamint arra, hogy a nemzeti vagyon a jövő generációk számára is szükségleteik kielégítéséhez szükséges mértékben rendelkezésre álljon.”

- [134] 2. A fentiekből az következik, hogy ebben az ügyben is azt kellett volna vizsgálni, hogy a nemzeti vagyont nem lehet magánérdekeknek alárendelni, aminek garanciája, hogy e vagyon felett az állam és a helyi önkormányzatok gyakorolják a tulajdonosi jogokat. Emellett a nemzeti vagyon csökkentése kivételes és csak törvényi cél megjelölésével lehetséges. Ezeken túl a törvényalkotónak kifejezetten igazolnia kell, hogy a tulajdon – vagy a használat, hasznosítás joga – átruházása *közérdeket* szolgál. A nemzeti vagyon elsődleges funkciója ugyanis a társadalmi igények kielégítése, ami csorbát szenvedhet, ha a vagyonelem felett a magánszféra szerzi meg a jogi kontrollt az egyszerű törvénnyel megalkotható szabályok alapján.
- [135] Az Alkotmánybíróság eddigi gyakorlatából (Lásd Abh1. és a „kastély-törvény” egyes rendelkezéseit megsemmisítő Abh2.) az következik, hogy a nemzeti vagyon megőrzésének követelménye *nem csupán a tulajdonjog megőrzésére*, hanem a nemzeti vagyon *gazdasági értékének a megóvására is kiterjed*.
- [136] 3. A kúriai bírák által sérelmezett normákat a többségi indokolás szomszédjogi szabályozásként és a magántulajdon védelmeként kezeli. Én ezzel szemben a nemzeti vagyon és az önkormányzati cselekvési autonómia egyik alapját jelentő *saját forrás* védelmével ellentétes szabályozásnak tartom azokat.
- [137] 4. A Méptv. 16. § 73. pontjának módosított és a kúriai bírák által támadott szövegrésze a közterület fogalmát tekintve szűkebb annál, mint ami a Méptv. eredeti szövegében szerepelt. A légi tér-rész ugyanis – amely a Méptv. módosításáig közterületnek minősült, ezért az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában, hasznosításában állt –, a módosítás után már nem az alatta lévő közterület tulajdonjogának funkcionális kiterjedése, hanem a mellette elhelyezkedő épület tulajdonjogához, a társasházak tulajdonosaihoz kapcsolódik. Következésképpen – és szemben a többségi indokolásban foglaltakkal – a kérdéses légitér-rész nem pusztán levegő, hanem az önkormányzat által gazdaságilag hasznosítható *közterület volt*, amely a módosítást követően az érintett társasházak által hasznosítható, *de már nem közterület*.
- [138] A Méptv. módosított közterület fogalma nem értelmezhető a Szomszédjogi tv. releváns szabályai nélkül. A Szomszédjogi tv. – a közterület fogalmának szűkítése mellett – létrehozta a reklámcélú hasznosítás jogát, egyben formálisan kizárta a reklámozással kapcsolatos közterülethasználati díj fizetésének kötelezettségét az önkormányzatok részére. A reklámcélú hasznosítási jog *ingyenessége* minden érintettre, így a társasházi közösségek mellett arra *a vállalkozóra is kiterjed, aki reklámoz* a lakóépület reklámozásra alkalmas felületein [5/A. § (1)–(4) bekezdései].
- [139] Összességében tehát a kúriai bírák által támadott törvényi szabályozás lényege abban áll, hogy a korábban közterületnek minősülő légi-tér hasznosítása ingyenesen, ellentételezés nélkül került át egyes társasházi közösségek hasznosítási jogkörébe és egyes reklámozó gazdasági társaságok ingyenes használatába.

- [140] 5. Alaptörvényi feltételei vannak azonban annak, hogy miként csökkenhet a nemzeti vagyon gazdasági értéke, jelen esetben a közterülethez tartozó légi-tér és annak hasznosíthatósága. Ezek az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéseiből következnek. A probléma vagyoni jogi vetülete az, hogy a szóban forgó vagyonelem (közterületek feletti reklámozásra használt légi tér-rész) gazdasági hasznai nem a tulajdonos államot vagy önkormányzatot illeti a közérdek szolgálatában, hanem az magánérdekeket szolgál.
- [141] Figyelemmel a különvélemény 2. pontjában foglalt alkotmányossági kritériumokra, valamint tekintettel az Alkotmánybíróság korábbi döntéseire {lásd például 3141/2023. (III. 27.) AB végzés, 3215/2025. (VI. 23.) AB végzés}, a reklámcélú hasznosítási jogot a társasházak utcai külső homlokzatain gazdasági társaságok gyakorolják nyereségszerzésre irányuló vállalkozási tevékenységként. Ennek a ténynek az a relevanciája, hogy a sérelmezett szabályozás – „a magyar emberek mindennapi életének könnyítésén” (lásd: A jogi és gazdasági versenyképesség erősítése érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XV. törvény indokolása a 21–22. §-hoz) túl – a vállalkozók egy szelektív csoportjának is kedvez azáltal, hogy egy költséget megszüntet a számukra: nem kell viselniük a közterület-használati díj terhét. Amíg azonban az Alaptörvény kifejezett szabállyal [N] cikk] védeni rendeli a költségvetés fenntarthatóságát, nincs olyan alkotmányos rendelkezés, ami ehhez képest alkotmányos alanyi jogot adna a vállalkozói költségek csökkentésére a közterületről látható reklámok piacán.
- [142] 6. Ezen indokok alapján az álláspontom az, hogy a nemzeti vagyonra vonatkozó, az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéseiben megfogalmazott követelmények teljesülése a vizsgált törvényi szabályok kapcsán nem volt igazolható. Erre utaló törvényi kötelezettség hiányában *nincs garancia arra, hogy a nemzeti vagyonból ingyen a magánszféra használatába adott légi tér-részt a társasházi tulajdonosok, avagy a reklámozó gazdasági társaságok a társadalom szolgálatába állítják.* A nemzeti vagyon értékcsökkenése nem tekinthető ugyan általános jellegűnek (nem minden társasház homlokzata alkalmas reklámozásra), de a nemzeti vagyon értékének csökkenésével okozott költségvetési közérdek-veszteség, ezen belül az érintett önkormányzatok sajátforrás-vesztesége, felülmúlja az egyes magántulajdonosok individuális nyereségét a fenntartható költségvetési gazdálkodás célrendszerében gondolkodva.
- [143] Összegzésképpen megállapítható, hogy *a nemzeti vagyon forgalomképtelen elemeit* az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdései védik attól, hogy a tulajdonjog gazdaságilag értékes hasznosítási jogosítványait *egyszerű többséggel elfogadott törvényi szabály ingyen magánhasználatba adja* úgy, hogy a közérdek többet veszít rajta, mint amennyit a magánérdek nyer. Ebben az ügyben szerintem ilyen értékcsökkenés valósult meg az Alaptörvény által különösen oltalmazott nemzeti vagyon kárára. A támadott szabályozás a reklámcélú hasznosítási jogra használt légi teret, amely a forgalomképtelen közterületek felett helyezkedik el, térítésmentesen a közvagyonból

magánhasználatba adta. A közterületnek csupán a formális tulajdonjoga maradt az államnál, avagy az önkormányzatnál. Ez azonban mit sem ér, ha a közterületek feletti reklámcélú hasznosítási jogot kiemelik belőle.

[144] 7. Nem gondolom, hogy a különvéleményben foglalt felfogás ellentétben állna az egyéni szabadságjogok klasszikus tartalmával [például a tulajdonhoz való joggal, lásd az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését], avagy bármely kapcsolatban állna az elmúlt évszázad diktatúráinak hazug közösségiesítő gondolkodásával.

Budapest, 2026. május 12.

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

[145] A különvéleményhez csatlakozom.

Budapest, 2026. május 12.

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

[146] A különvéleményhez csatlakozom.

Budapest, 2026. május 12.

*Dr. Schanda Balázs s. k.,*  
alkotmánybíró

[147] A különvéleményhez csatlakozom.

Budapest, 2026. május 12.

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

[148] A különvéleményhez csatlakozom.

Budapest, 2026. május 12.

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

*Dr. Patyi András alkotmánybíró különvéleménye*

- [149] Nem értek egyet a határozat rendelkező részével és indokolásának irányával, ezért a határozatot nem támogattam, és ahhoz az Abtv. 66. § (2) bekezdése alapján az alábbi különvéleményt csatolom.
- [150] Előrebocsátom, hogy a többségi álláspontot tükröző határozat indokolása részletesen kidolgozott, a kérdéskör különböző vetületeit jogilag mélyreható elemzésnek veti alá, és hasznos adalékokkal szolgál az ügy részleteinek megértéséhez.
- [151] Az Alkotmánybíróság gyakorlatában sokszor szembesül olyan helyzetekkel, ahol csak a vizsgált kérdés széles kontextusban történő értelmezése járulhat hozzá a helyes értelmezés kialakításához. Jelen esetben azonban az értelmezési keret kitágítása álláspontom szerint az indítvány alapkérdésének átértelmezéséhez vezetett.
- [152] Azzal ugyanis, hogy a határozat egymás mellett létező tulajdonosok (helyi önkormányzat és a lakóépület tulajdonosa) párhuzamos jogait helyezi középpontba, és ezáltal a vizsgálat fókuszába a szomszédjogi kérdéseket állítja, szükségképpen háttérbe szorítja a közterület társadalmi, közösségi funkciójának vizsgálatát. Utóbbi szempontnak a hangsúlyosabb beemelése az alkotmányjogi vizsgálat fókuszát is megváltoztatná.
- [153] Jelen ügy legtágabb értelemben ugyanis azt a kérdést veti fel, hogy mi a közterület célja, rendeltetése, és annak közösségi használata magáncélokra figyelemmel milyen elvek mentén korlátozható. Konkrétan pedig a fő döntési pont az lett volna, hogy a helyi önkormányzatok tulajdonjogának a lakóház-tulajdonosok érdekeire tekintettel történő korlátozása hogyan viszonyul az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdéséhez.
- [154] Az így értelmezett kérdésre álláspontom szerint az Alkotmánybíróságnak a következő választ kellett volna adnia:
- [155] Az Alaptörvény szellemiségének egyik központi eleme az egyén és a közösség kapcsolatának, az egyéni szabadság és a közcélok, a közösségi és a magánérdekek viszonyának kiegyensúlyozott szabályozása.
- [156] Az Alaptörvény szövegéből, különösen a XXII. cikk (2) bekezdése „közterület közcélú használatának védelmét” nevesítő fordulatából egyértelmű, hogy a közterületet nem kezelhetjük pusztán vagyonelemként, tulajdoni tárgyként. Annak jelentős közösségi, nem profit-orientált felhasználásban megnyilvánuló szerepe is van: ez az egyén közösségben létezésének egyik fő terepe.

- [157] A közterület alkotmányjogi megítélése tulajdoni oldalról is speciális. A régi Alkotmány 9. § (1) bekezdése tételesen rögzítette, hogy a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül. Ilyen kifejezett rendelkezést az Alaptörvény nem tartalmaz, ugyanakkor alapjogi védelemben részesíti a tulajdont, és a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásra külön szabályokat állapít meg.
- [158] Amiatt, hogy a támadott szabályozásban a helyi önkormányzatok tulajdonába tartozó nemzeti vagyonról van szó, az is nyilvánvaló, hogy kezelésének és védelmének meg kell felelnie az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdésében foglalt elveknek, nevezetesen, hogy annak célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.
- [159] A támadott szabályozással rendezni kívánt helyzetekben a lakóháztulajdonosok oldalán alapjogsérelem nem jelentkezik (ők a saját tulajdonuk feletti rendelkezési jog tulajdonképpen kiterjesztésével többletjogosultságokkal élhetnek), miközben a helyi önkormányzat tulajdona feletti rendelkezésben következik be korlátozás. Ennek viszont meg kellene felelnie az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdésének.
- [160] A közterület célját és rendeltetését, közösségi funkcióját és nemzeti vagyonhoz tartozásával összefüggő társadalmi szerepét együttesen vizsgálva egyértelműen megállapítható, hogy az Alkotmánybíróság eljárásában vizsgált szabályozás a közterület közcélú rendeltetését fogalmazza át, és a közterület egy részét közcél helyett partikuláris magánérdekeknek rendeli alá. Ezzel pedig nyilvánvalóan megsérti az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdését.
- [161] Mindezekre tekintettel álláspontom szerint a támadott szabályozás megsemmisítése lett volna indokolt.

Budapest, 2026. május 12.

*Dr. Patyi András s. k.,*  
alkotmánybíró

*Dr. Szabó Marcel* alkotmánybíró különvéleménye

- [162] A többségi határozatot nem támogattam, és csatlakoztam *dr. Hörcherné dr. Marosi Ildikó* alkotmánybíró különvéleményéhez. Fontosnak tartom ugyanakkor az alábbi alkotmányos szempont kiemelését is.
- [163] Nem látok semmilyen észszerű alkotmányos indokot arra vonatkozóan, hogy az állam a nemzeti vagyon körébe tartozó tulajdon fontos részjogosítványát képező hasznosítás lehetőségét a szomszédjogokra hivatkozva ingyenesen engedje át

magánszemélyeknek, akik ezt követően ezzel gazdasági hasznot realizálnak. A vizsgált szabályozás álláspontom szerint nyilvánvalóan ellentétes az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerinti *public trust* doktrínával is, melynek értelmében „az állam a jövő nemzedékek, mint kedvezményezettek számára egyfajta bizalmi vagyongazdálkodóként kezeli a rá bízott természeti és kulturális kincseket, és a jelen generációk számára csak addig a mértékig teszi lehetővé ezen kincsek használatát és hasznosítását, ameddig az a természeti és kulturális értékeket mint önmagukért is védelemben részesítendő vagyontárgyak hosszú távú fennmaradását nem veszélyezteti. Az államnak ezen kincsek kezelése és az arra vonatkozó szabályozás megalkotása során egyaránt tekintetbe kell vennie a jelen és a jövő generációk érdekeit. [...] Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése pedig a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének céljaként egyaránt nevesíti a jelen generációk érdekeit (közérdek szolgálata, közös szükségletek kielégítése), a természeti erőforrások önmagukért való megőrzésének kötelezettségét és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevételét, mely szempontok között maga az Alaptörvény sem tesz hierarchikus különbséget, azokat egyidejűleg kell a jogalkotónak és a jogalkalmazónak figyelembe vennie {9/2024. (IV. 30.) AB határozat, Indokolás [42]}. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése szerinti »nemzeti vagyon« és P) cikk (1) bekezdése szerinti »nemzet közös öröksége« fogalmak nem teljesen azonosak, ám amennyiben valamely konkrét, a P) cikk (1) bekezdésének hatálya alá tartozó természeti, környezeti vagy kulturális érték egyben a nemzeti vagyon körébe is tartozik, úgy az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonosi felelősséget a 38. cikk (1) bekezdésére (a nemzeti vagyon kezelésének és megőrzésének szempontjai) és a P) cikk (1) bekezdésére (a nemzet közös örökségének védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára történő megőrzése) is tekintettel, azokat összeegyeztetve lehet és kell meghatározni” {5/2025. (VI. 30.) AB határozat, Indokolás [46]}.

[164] Ebből az Alkotmánybíróság által korábban már megfogalmazott gondolatmenetből álláspontom szerint egyenesen következik, hogy az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése szerinti nemzeti vagyon körébe tartozó olyan tulajdon hasznosítása, ami egyúttal a P) cikk (1) bekezdésének védelmi körébe is tartozik, még kivételesen sem engedhető át ingyenesen magánszemélyeknek. Amennyiben ennek a tulajdonnak a hasznosítása gazdasági szempontból indokolt, úgy a hasznosítás eredményét (a *public trust* doktrínának megfelelően) minden esetben az államnak kell realizálnia, akár közvetlenül (az állam általi hasznosítással), akár közvetett formában (a hasznosítás lehetőségének megfelelő ellenérték fejében történő átengedésével). A vizsgált szabályozás ezeknek a követelményeknek nem felel meg, ezért annak alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróságnak meg kellett volna állapítania

Budapest, 2026. május 12.

Dr. Szabó Marcel s. k.,  
alkotmánybíró

Dr. Varga Réka alkotmánybíró különvéleménye

- [165] Nem értek egyet a bírói indítvány elutasításával, álláspontom szerint a támadott jogszabályi rendelkezések alaptörvény-ellenesek, és ezért az Alkotmánybíróságnak meg kellett volna semmisítenie azokat. Erre tekintettel csatlakozom *dr. Hörchneré dr. Marosi Ildikó* alkotmánybíró asszony különvéleményéhez. Az ügygel kapcsolatban a továbbiakat tartom fontosnak még kiemelni.
- [166] A támadott szabályozás az önkormányzati vagyongba tartozó légi teret, illetve annak használatát ingyenesen, ellentételezés nélkül engedi át reklám céljára a közterülettel szomszédos társasházak (magántulajdonosok) számára. Tekintettel az Alaptörvény 38. cikk (1) és (3) bekezdéseiből következő, nemzeti vagyont érintő védelemre, ilyen elvonás csak akkor lehet alkotmányos, ha az megfelelő közérdekből történik, az arányosság elvét figyelembe véve. Véleményem szerint a támadott szabályozás ennek nem felel meg. Nem láttam továbbá igazoltnak, hogy a helyi önkormányzat tulajdonosi rendelkezési joga és autonómiája ne sérülne a szabályozás folytán, s végső soron a reklámzajjal szembeni helyi szintű védelem és a településképpel kapcsolatos önkormányzati döntési jogkör (Alaptörvény 31–32. cikk) korlátozása az Alaptörvény P) cikkében megfogalmazott követelménynek sem tesz eleget. Erre tekintettel nem támogattam az indítvány elutasítását.
- [167] 1. Álláspontom szerint az állam nem rendelkezhet szabadon a helyi önkormányzat gazdálkodása részét képező vagyonról, mintha az a saját tulajdona volna. Az állam csak alkotmányos feltételek mellett dönthet arról, hogy a tőle *eltérő* tulajdonos helyi önkormányzat gazdálkodása és felelőssége körébe tartozó vagyon tulajdonosi jogának valamely elemét egy másik – akár magánfél - tulajdonosnak adja át. Az önkormányzati tulajdonjog ugyanis nem pusztán kezelői jog, ezért az önkormányzat tulajdonjoga alkotmányos jogállásához mérten alkotmányos védelmet élvez.
- [168] 2. A többségi határozat álláspontom szerint nem végzi el a tulajdonjoggal kapcsolatos – a határozatban egyébként helyesen ismertetett követelmények teljesülésére vonatkozó – alkotmányossági vizsgálatot, sem a közérdek, sem az arányosság vonatkozásában [ld. Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdés és 38. cikk].
- [169] 2.1. Véleményem szerint a helyi önkormányzat közterülettel kapcsolatos jog- és feladatköreit az állam korlátozza akkor, amikor az afölötti jogosultságokról rendelkezik, kizárva ezzel az önkormányzat döntési jogát. A tulajdonjog ilyen jelleggel csak meghatározott feltételekkel korlátozható, ezeket azonban a támadott rendelkezés nem

teljesíti. A jogalkotó által felmutatott közérdekű cél nem indokolja az önkormányzat jog- és feladatkörének ily mérvű korlátozását. A társasház homlokzatának az önkormányzati tulajdonba tartozó légi térre kiterjedően reklám elhelyezésével járó esetleges díjfizetési kötelezettsége nem csorbítja a társasház és annak tulajdonosainak jogait. A jogalkotó annak sem tudta indokát adni, hogy miért szolgálja a közérdeket, ha a közterület feletti tulajdonosi jog egy részét magánfelek gyakorolják, valamint nem tudott összemérhető közérdeket felmutatni az önkormányzati vagyon magánfélnek történő átadása mellett.

[170] A többségi határozat tényként kezeli, hogy a szomszédjogi viták megelőzése olyan közérdek, amely alkotmányos védelmet élvez a nemzeti vagyon védelmével szemben. A támadott szabályozással összefüggésben ennek indokolását azonban – a jogszabályi környezet részletes ismertetésén túl – nem végzi el.

[171] 2.2. Ahogyan a többségi határozat is megállapítja, a támadott szabályozással bevezetett lényegi változás az, hogy a légi tér hasznosítási jogáért nem jár hasznosítási díj a helyi önkormányzatnak. A többségi határozat azonban nem vizsgálja az azonosított korlátozás arányosságát, vagyis azt, hogy az önkormányzati közterület feletti tulajdonosi jog magánfélnek történő részbeni, ellentételezés nélküli átadása a legenyhébb eszköz-e, amellyel a jogalkotó által megjelölt közérdek védelme – a szomszédjogi viták megelőzése – biztosítható.

[172] Egy ilyen vizsgálat lefolytatása véleményem szerint arra a megállapításra vezetett volna, hogy az Alaptörvény által védett önkormányzati vagyon ellentételezés nélküli elvonása nem áll arányban a szomszédjogi viták megelőzésével mint esetleges közérdekkel.

[173] 2.3. A többségi határozat egyrészt arra hivatkozik, hogy a közterület fölötti légi tér nem önálló dolog. Ebből az következne, hogy a közterület tulajdonosa rendelkezik a területéhez kapcsolódó légi térrel. Ehelyett a határozat azt állapítja meg, hogy ha a közterülettel szomszédos tulajdonos a közterülethez tartozó légi térrel rendelkezik, ez fel sem vet tulajdonjogi problémát annak „nem önálló dologi jogi jellege” miatt. A szomszéd (önkormányzat) vagyona elvonásának/korlátozásának azonban nem elégséges indoka a korlátozással érintett vagyonrész „nem önálló dologi jogi jellege”. Másrészt a többségi határozat azzal érvel, hogy a közterület fölötti légi tér „nyilvánvalóan” „aligha alkalmas” arra, hogy ott a „közterület rendeltetése szerinti tevékenység megvalósuljon”, amiből következően a közterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosának közterületre kiterjedő légi tér használata fel sem vet alkotmányossági problémát.

[174] Álláspontom szerint ez a megközelítés sajátosan megfordítja a közterület tulajdonosának a terület fölötti légi térrel kapcsolatos hasznosítási jogait, s ezzel a szomszéd általi hasznosítás ingyenességét irreleváns alkotmányjogi problémának minősíti. Ez a megközelítés nem veszi figyelembe az önkormányzati vagyon alaptörvényi védelmét.

- [175] 3. Nem értek egyet a többségi határozat önkormányzati autonómia kérdésével összefüggésben tett megállapításaival [ld. Alaptörvény 31–32. cikk indítványban felhívott rendelkezései].
- [176] 3.1. Tény az, hogy ha a légi tér az önkormányzat tulajdona, használati jogának átengedése az önkormányzat bevétele. Az is tény, hogy a társasház rendeltetésszerű használatához nem szükséges az önkormányzati légi tér használata, arra csupán a homlokzati reklám kihelyezéséhez van szükség. A szabályozás a kérdést úgy oldja fel, hogy az állam (aki nem tulajdonos) egyoldalúan, közérdek felmutatása vagy alapos vizsgálata nélkül az egyik oldal tulajdonát elvonja a másik oldal javára. Véleményem szerint ez alkotmányosan nem igazolható. Nem lehet azon a megfontoláson túllépni, hogy a kifogásolt rendelkezés következtében az elvonással nem csupán a helyi önkormányzat tulajdona érintett, hanem az önkormányzat hasznosítási joga is sérül, hiszen nem tud a légi tér használatáért díjat szedni, így bevételtől esik el.
- [177] 3.2. Kiemelten fontosnak tartom, hogy a helyi önkormányzás egyik alapelve az, hogy az állam úgy adhat át feladatot és felelősséget az önkormányzatnak, ha annak gazdálkodási hátterét, anyagi vonzatát is biztosítja – ennek inverzeként csak úgy vonhat el gazdálkodási elemet, hogy az ahhoz kapcsolódó felelősséget és feladatot is átvállalja a helyi önkormányzattól. A korlátozó szabály azonban kizárólag mint gazdaságilag hasznos vagyonelemként tekint a közterületre és mint ilyet adja át a hasznosítás jogát magánfelek részére – a közterület kérdéses részét érintő felelősséget és feladatokat az önkormányzatoknál hagyva. A közterület azonban többet jelent a helyi önkormányzat számára gazdálkodása körébe tartozó vagyontárgynál.
- [178] Azt a többségi határozat is megfogalmazza, hogy az önkormányzati autonómia alapja a – törvény keretei között – tulajdonosként való rendelkezés. Éppen ezért véleményem szerint vizsgálni kellett volna az önkormányzat közterület-hasznosítással kapcsolatos rendelkezési jogának korlátozott voltát a kifogásolt jogszabályi rendelkezésekkel összefüggésben.
- [179] A településképert való felelősség, a közterületek funkcionális működtetéséért való felelősség átvállalása *épületenként* fogalmilag kizárt. Ezért a jogalkotó által választott megoldás egy jogilag konfúz helyzetet teremt, ahol a helyi önkormányzat ugyan felelős marad és a feladatellátása nem változik a helyi közügy (településkép, közterület fenntartás) tekintetében, ugyanakkor erre vonatkozó gazdálkodási-rendelkezési köre is szűkül úgy, hogy a gazdálkodási jogot az önkormányzat tulajdonának egy része felett magánfelek kapják. Ilyen tartalmú döntést az önkormányzati vagyon vonatkozásában az állam nem, csak az önkormányzat hozhat: az állami szabályozás pusztán ennek lehetőségéről és kereteiről rendelkezhet saját hatáskörben.
- [180] 4. Álláspontom szerint az alkotmányossági vizsgálat az Alaptörvény P) cikke körében is hiányos. Az Alkotmánybíróságnak ebben a körben vizsgálati tárgya körébe kellett volna vonnia az önkormányzatnak a gazdasági reklámokkal kapcsolatos felelősségi körét és

az ehhez fűződő eszközrendszerét. Ebben a kontextusban lett volna megítélhető, hogy az önkormányzat a tulajdonába tartozó közterülethez kapcsolódó légi tér magántulajdonosok részére biztosított igénybevétele gazdasági reklám céljára a védelmi szint csökkenését eredményezi-e.

[181] Álláspontom szerint elégtelen alkotmányossági érv, hogy a védelmi szintet „nyilvánvalóan nem érinti az, hogy a helyi önkormányzat a [...] reklámot illetően nem számíthat fel közterület használati díjat”. A határozat helyesen állapítja meg, hogy az Alaptörvény P) cikke vonatkozásában a településkép részesül védelemben többek között a reklámzajjal szemben, aminek felelősségét a törvény az államigazgatási szervekre és a helyi önkormányzatokra terheli. Ennek alkotmányjogi következményét azonban nem vonja le. Álláspontom szerint a helyi önkormányzat a reklámzaj keretek között tartásáért való felelőssége csak akkor érvényesülhet, ha a jogszabályi keretek ehhez megfelelő döntési autonómiát biztosítanak neki. Azáltal, hogy a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó bejelentési eljárás az önkormányzattól a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe került, továbbá azáltal, hogy az önkormányzat tárgykörre vonatkozó szabályozási és döntési jogát is korlátozták a támadott rendelkezések, az Alaptörvény indítványban felhívott XXI. cikkére, valamint – a kérdéses szabályozási tárgykörre tekintettel – 31. cikk (1) bekezdésére figyelemmel csökkent a szabályozás védelmi szintje. Ezért álláspontom szerint az Alaptörvény 31. cikk (1) bekezdésének sérelmén keresztül az Alaptörvény P) cikke is sérelmet szenvedett.

Budapest, 2026. május 12.

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