

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

IV/3058/2025.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 34. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozók (egy magánszemély és egy gazdasági társaság) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdésére hivatkozással alkotmányjogi panaszban kezdeményezték a 2025. évi LXVII. törvény 206. §-ával módosított, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 34. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, valamint ügyükben az alkalmazási tilalom kimondását.
- [2] 2. Az indítványozók 2025. november 21. napján fordultak közös beadvánnyal az Alkotmánybírósághoz, melyben az Inytv. 34. §-ába foglalt, a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 206. §-a által megállapított, 2025. június 26. napjától hatályos szabályozást kifogásolták. Előadták, hogy korábban ingatlan-adásvételi szerződést kötöttek, amelyet fel kívántak bontani. A támadott jogszabályi rendelkezés azonban nem teszi lehetővé, hogy a felek az adásvételi szerződés megszüntetéséről, illetőleg a szerződés felbontásáról szóló megállapodásukat benyújtsák a földhivatalnál, vagyis az ingatlan adásvételi szerződés megszüntetése mellett az eredeti állapotot visszaállítsák. Emiatt sérül az Alaptörvény M) cikke, II. cikke, V. cikke, VI. cikke és ezekkel összefüggésben az Alaptörvény XIII. cikke, vagyis az Alaptörvényben biztosított szerződési szabadság, az emberi méltóságból levezethető önrendelkezési jog, a magánélet sérthetlenségéhez való jog és a tulajdonhoz való jog.
- [3] Az indítványozók a hiánypótlásra kiegészített beadványukban részletesen kifejtették, hogy az Inytv. 34. §-a azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági vagy hatósági

határozatot, illetve végleges közigazgatási hatósági határozatot ír elő, sérti a magánjogi rendszer egyik legfontosabb, a szerződési autonómia alapelvét. A tulajdonhoz való alapjog kiüresedik a tulajdonnal való szabad rendelkezés nélkül. A felek szabad döntési joga, hogy milyen szerződést kötnek, hogyan módosítják vagy szüntetik meg. Az, hogy az ingatlanra vonatkozó szerződések felbontását a gyakorlatban már nem lehet pusztán a felek közös megegyezésével, bírói közreműködés nélkül érvényesíteni, súlyosan érinti az önrendelkezési szabadságot. A jogrendszer logikájával ellentétesnek ítélik azt, ha az állam a szerződés létrehozásakor biztosítja a teljes szerződési szabadságot, de annak megszüntetéséhez hatósági/bírósági aktust kíván meg. A földhivatali bejegyzés nem keletkeztet új tulajdonjogot, hanem deklarálja a már fennálló jogi helyzetet. Ha a felek a szerződést közös akarattal felbontják, az eredeti állapot visszaáll és a nyilvántartásnak ezt kell tükröznie. Az a jogi helyzet, amelyben a felek nem rendelkezhetnek szabadon saját szerződésük sorsáról, hanem döntésüket állami szerv megerősítésétől teszik függővé, az emberi méltóságból fakadó önrendelkezési jog lényegét korlátozza. Az *ex tunc* hatályú szerződés felbontása esetében a szerződést úgy kell tekinteni, mintha létre sem jött volna, így ennek adminisztratív bejegyzését kell a nyilvántartásnak is tükröznie. Mivel a felek közös akaratnyilatkozattal visszaállíthatják az eredeti állapotot ezért ennek jogszabályi vagy akár jogalkalmazási ellehetetlenítése észszerűtlenül avatkozik be közjogilag a polgári jogi viszonyrendszerbe, ezért alapjogsértő.

- [4] Az indítványozók a felhívott alkotmányos rendelkezésekkel kapcsolatban hivatkoztak az Alkotmánybíróság több határozatára.
- [5] 3. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése előírja, hogy az alkotmányjogi panasz érdemi elbírálása előtt dönteni kell annak befogadásáról. Az alkotmányjogi panasz befogadásáról az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel az Abtv. 47. § (1) bekezdésére, 50. § (1) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság Ügyrendjének 5. § (1) és (2) bekezdéseire – tanácsban eljárva dönt. A panaszt akkor lehet befogadni, ha az megfelel a törvényben előírt formai és tartalmi követelményeknek, különösen az Abtv. 26–27. és 29–31. §-aiban foglalt feltételeknek. Az Abtv. 56. § (3) bekezdése értelmében a befogadás visszautasítása esetén a tanács rövidített indokolással ellátott végzést hoz, amelyben megjelöli a visszautasítás indokát.
- [6] 3.1. Az alkotmányjogi panasz a határozott kérelem Abtv. 52. § (1b) bekezdésében felsorolt követelményeinek eleget tesz. Tartalmazza: *a)* a törvényi rendelkezést, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására és amely az indítványozó indítványozói jogosultságát megalapozza [Abtv. 26. § (2) bekezdés]; *b)* az eljárás megindításának indokait (az indítványozók álláspontja szerint a szerződéses szabadságot, az önrendelkezési jogot és a tulajdonhoz való jogot sérti a kifogásolt szabályozás), *c)* az Alkotmánybíróság által vizsgálandó rendelkezést [a 2025. évi LXVII.

törvény 206. §-ával módosított Inytv. 34. §-a, tartalmát tekintve az Inytv. 34. § (1) bekezdése]; *d*) az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit (Alaptörvény M) cikk, II. cikk, V. cikk, XIII. cikk) *e*) indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett rendelkezések miért ellentétesek az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseivel; valamint *f*) kifejezett kérelmet arra, hogy az Alkotmánybíróság semmisítse meg a támadott szabályozást.

- [7] 3.2. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint az Abtv. 26. § (2) bekezdésére alapított alkotmányjogi panaszt az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznál napon belül lehet írásban benyújtani. Az Inytv. indítvánnyal támadott rendelkezése 2025. június 26. napján lépett hatályba, az alkotmányjogi panaszt 2025. november 21. napján, vagyis az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül nyújtották be. Határidőben érkezett a 2025. december 16. napján elküldött hiánypótlási felhívásra a 2026. január 14. napján postára adott kiegészített indítvány is.
- [8] 3.3. Az Abtv. 26. § (2) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság eljárása kivételesen akkor is kezdeményezhető az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *c*) pontja alapján, ha az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.
- [9] Az alkotmányjogi panasz befogadhatóságának feltétele az érintettség, vagyis az, hogy a panaszos által alaptörvény-ellenesnek ítélt jogszabály a panaszos személyét, konkrét jogviszonyát közvetlenül és ténylegesen, aktuálisan érintő rendelkezést állapítson meg, melynek következtében az indítványozó alapjogai sérülnek {lásd: 3105/2012. (VII. 26.) AB végzés, Indokolás [3]}.
- [10] A személyes érintettség az indítványozó alapjogát érintő sérelmet jelent, az indítványozó azonban nem csak akkor személyesen érintett, ha ő a norma címzettje. Ha a norma címzettje harmadik személy, a személyes érintettség követelménye akkor teljesül, ha az indítványozó alapjogi pozíciója és a norma között szoros kapcsolat van.
- [11] A közvetlen érintettség akkor állapítható meg, ha a kifogásolt jogszabály közvetlenül vezet az érintett személy jogsérelméhez. „A jogszabály alkalmazása mellett szereplő feltétel a jogszabály »hatályosulása«. Hatályosulás esetén maga a jogszabály idézi elő a joghatást. Az indítványozás lehetősége azokban az esetekben nyílik meg az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján, amikor a törvény erejénél fogva jogsérelem következik be.
- [12] (...) Az Abtv. 26. § (2) bekezdésének *a*) pontja az alkalmazás és hatályosulás kifejezéseket a kifogásolt (alaptörvény-ellenes) jogszabály rendelkezésének alkalmazásához vagy hatályosulásához kapcsolja. Ennek értelmében a jogsértő eredmény visszavezethető kell, hogy legyen a kifogásolt jogszabály alkalmazott

rendelkezésre ahhoz, hogy a közvetlen érintettség megállapítható legyen” {1139/2026. (III. 23.) AB végzés, Indokolás [25]–[26]}.

- [13] Az aktuális érintettség követelménye pedig azt jelenti, hogy az érintettségnek az alkotmányjogi panasz benyújtásakor fenn kellett állnia. Azt, hogy az indítványozó aktuális sérelme fennáll-e, mindig a konkrét esetben lehet eldönteni {lásd: 3128/2022. (IV. 1.) AB határozat, Indokolás [87]}.
- [14] 3.4. Az érintettség vizsgálatánál ugyanakkor jelentősége van annak, hogy a támadott szabályozás tartalmát tekintve valóban új-e és ekként maga a jogszabály közvetlenül okozott-e jogsérelmet.
- [15] Az Alkotmánybíróság vonatkozó gyakorlata „az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján benyújtott alkotmányjogi panasz befogadását ahhoz kötötte, hogy az olyan jogszabály ellen irányult-e, amely az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogait önmagában érintette, az indítványozó jogi helyzetét, a korábbi jogosultságaihoz, illetve kötelezettségeihez képest megváltoztatta {vesd össze: 15/2020. (VII. 8.) AB határozat, Indokolás [5], [31]–[34]; 3/2019. (III. 7.) AB határozat, Indokolás [36]; 3237/2021. (VI. 4.) AB végzés, Indokolás [25] és [36]; 3159/2021. (IV. 22.) AB végzés Indokolás [8]}” {1139/2026. (III. 23.) AB végzés, Indokolás [29]}.
- [16] Jelen ügyben az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozók által kifogásolt szabályozás az indítványozók Alaptörvényben biztosított jogait önmagában nem érintette, hatálybalépése közvetlen jogsérelmet nem okozott, az indítványozók jogi helyzetét a korábbi jogosultságaikhoz, illetve kötelezettségeikhez képest nem változtatta meg. Az Inyvtv. indítvánnyal támadott rendelkezésének az alkotmányjogi panasz szempontjából lényeges tartalmát, miszerint a tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához bírósági, hatósági vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges, az Inyvtv. 2025. január 15. napján hatályba lépett 34. §-ába foglalt szabályozás ugyanis már tartalmazta.
- [17] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján jelen esetben megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz nem tesz eleget az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti feltételeknek.
- [18] 4. Mivel az indítvány nem tett eleget a befogadhatóság Abtv. 29. §-ában előírt feltételeinek, ezért az Alkotmánybíróság az indítványt az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdései alapján eljárva az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2026. június 16.

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

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

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

Dr. Márki Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró