

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

IV/369/2026.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

határozatot:

Az Alkotmánybíróság a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 194/A. § (3) bekezdésének a) pontja, 194/A. § (8) bekezdése, valamint 234. § (5) és (6) bekezdései alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt elutasítja.

Indokolás

I.

- [1] A jogi képviselővel (Schalkház Ügyvédi Iroda, képviseli: Dr. Schalkház Éva Edit ügyvéd) eljáró indítványozó Kft. az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján alkotmányjogi panaszt nyújtott be a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 194/A. § (3) bekezdésének a) pontja, 194/A. § (8) bekezdése, valamint 234. § (5) és (6) bekezdései alaptörvény-ellenességének megállapítása és megsemmisítése iránt.
- [2] Az indítványozó álláspontja szerint a támadott rendelkezések sértik az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, valamint a XV. cikk (1)–(2) bekezdéseit.
- [3] 1. A vállalkozói adminisztratív terhek csökkentésére irányuló egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 2026. január 1. napján módosította a Méptv. XIII. fejezetének 42. pontját, amely a kiemelt beruházásokra vonatkozó szabályokat tartalmazza. Ennek keretében a Módtv. 2026. január 1-i hatállyal a 44. § (1) bekezdésével a Méptv. 193. §-át kiegészítette egy új (3a) bekezdéssel, a 44. § (2) bekezdésével beiktatta a 194/A. §-t, valamint a 44. § (5) bekezdése módosította a Méptv. kiemelt beruházásokra vonatkozó átmeneti rendelkezéseit, ennek keretében a Méptv. 234. §-át kiegészítette a (3)–(6) bekezdésekkel.
- [4] A Méptv. 193. § (3a) bekezdése szerint az építési beruházás magáncélú kiemelt beruházássá, és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügy kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítható, abban az esetben is, ha az építési beruházás központi költségvetési vagy európai uniós támogatás felhasználása nélkül valósul

meg, továbbá az (1) bekezdés *g*) pontja szerinti feltételek nem teljesülnek. Erre abban az esetben van lehetőség, ha az építési beruházás fő célja a FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó, egybefüggő területen elhelyezkedő egy vagy több lakóépület megépítése [*a*] pont]; a kiemelt beruházás keretében legalább 250 lakás valósul meg [*b*] pont]; és az ezen feltételeknek megfelelő egy vagy több lakóépületben megvalósuló lakások legalább 70 százaléka megfelel a FIX 3% hitelprogram lakásokra vonatkozó feltételrendszernek [*c*] pont].

- [5] A Méptv. 194/A. § (3) bekezdése szerint a beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítását követően a 193. § (3a) bekezdése szerinti feltételek teljesítéséért a mindenkori építtető felelős azzal, hogy a 193. § (3a) bekezdés *c*) pontja szerinti feltételnek legkésőbb az építési engedély véglegesítésének napjától számított három éven belül kell teljesülnie, amely határidő a lakások kevesebb, mint 50 százaléknak értékesítése esetén egy évvel meghosszabbodik. Az építtető személyében bekövetkező változás esetén a régi és az új építtető köteles e tényről a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszter részére az arra vonatkozó szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a (2) bekezdés szerinti postai vagy elektronikus úton bejelenteni, az (1) bekezdés szerinti nyilatkozat új építtető általi megtételével együtt.
- [6] A Méptv. 194/A. § (8) bekezdése alapján a beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítása és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása a törvény erejénél fogva megszűnik, és a Kormány gondoskodik a beruházást kiemelt beruházássá, és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet ezzel összhangban történő módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről, ha az építtető a beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánításáról és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelkezés hatálybalépésének napjától számított hat hónapon belül
- a*) a 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánított beruházásra vonatkozóan nem nyújt be építési engedély iránti kérelmet az építésügyi hatóság részére, vagy
- b*) az *a*) pont szerinti kérelmet olyan tartalommal nyújtja be az építésügyi hatóság részére, hogy a kérelemben megjelölt, megvalósítandó lakások száma nem éri el a 193. § (3a) bekezdés *b*) pontja szerinti lakásszámot.
- [7] A Méptv. 234. § (5) bekezdése szerint e törvénynek a Módtv.-vel megállapított 194/A. § (3)-(15) bekezdéseit a (4) bekezdés szerinti beruházások esetén is alkalmazni kell azzal, hogy ha a 194/A. § (3) bekezdés *b*) pontja szerinti bejelentési, illetve (7) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítésére vonatkozó valamely határidő e rendelkezések hatálybalépésének napján már letelt vagy abból kevesebb,

mint 30 nap van hátra, akkor azt az építető e rendelkezések hatálybalépését követő 30 napon belül köteles teljesíteni.

- [8] A Méptv. 234. § (6) bekezdése értelmében ha a (4) bekezdés szerinti beruházások esetén a magyar építészettről szóló törvény kiemelt beruházások körét meghatározó rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 257/2025. (VII. 11.) Korm. rendelet 2. § (3) és (4) bekezdése alapján tett nyilatkozat nem felel meg a 194/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti követelményeknek, akkor az építető a 194/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot, illetve az ahhoz csatolandó dokumentumokat a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszterhez az e rendelkezések hatálybalépését követő 60 napon belül köteles benyújtani. Ha az építető e kötelezettségének a 60 napos határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget, a beruházás kiemelt beruházássá nyilvánítása és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása a törvény erejénél fogva megszűnik, és a Kormány gondoskodik a beruházást kiemelt beruházássá és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet ezzel összhangban történő módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről.
- [9] Az indítványozó az alkotmányjogi panaszában kifejtette, hogy az Indítványozó kizárólagos tulajdonát képezi egy [...] belterületén felvett, mintegy 7 hektáros ingatlan, amely komplex városfejlesztési területen 1300 lakásos városfejlesztési projektet (a továbbiakban: Beruházás) fejleszt, annak beruházója.
- [10] A kormány a Beruházást 2025. október 31. napján az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. Korm. rendelettel (a továbbiakban: Rendelet) kiemelt beruházássá [lásd.: a Rendelet 2. mellékletben szereplő táblázat 3. sora, valamint a Rendelet 3. § (2) bekezdése]; a rozsdaovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 334/2025. (X. 30.) Korm. rendelettel [lásd.: melléklet 2. sora] azonnali rozsdaovezeti akcióterületté nyilvánította.
- [11] Az indítványozó hangsúlyozta, hogy a Rendelet a kiemelt státuszt egyetlen feltételhez – az Otthon Start Programnak való megfelelés – kötötte, amelyet az indítványozó teljesített, és erről nyilatkozott is. A Rendelet erre nézve nem tartalmazott semmilyen teljesítési vagy beadási határidőt. A Beruházás felvételt nyert a Nemzeti Baraovezeti Kataszterbe (BarKA) is. A BarKA rendszer egyik legfontosabb eleme az indítványozó szerint az ún. „5 kilométeres szabály”, amelynek értelmében a regisztrált ingatlanok 5 km-es környezetében új beépítésre szánt terület csak korlátozottan jelölhető ki [v. ö.: Méptv. 8. § és 9. §]. Ez a szabály az indítványozó megítélése szerint a Beruházás

számára jelentős piaci védelmet és versenyelőnyt (továbbá az indítványozó értelmezésében egyben vagyoni értékű jogot is) biztosít.

- [12] Indítványozó a Beruházás megvalósítása érdekében előzetes megállapodást kötött egy lakópark fejlesztő gazdasági társasággal, mint szakmai befektetővel és egy alapkezelővel, mint biztos finanszírozóval egy közös ingatlanalap létrehozására is. Az ingatlanalap a lakhatási tőkeprogram része, amelynek keretében 10 milliárd forint állami tőkejuttatásra jogosult az MFB-n keresztül, ezen felül az ingatlanalap 25–35 milliárd banki finanszírozásra lehet jogosult. Ezen folyamat részeként egy szakcég elkészítette a projekt értébecslését is, amely alapján indítványozó tájékoztatása szerint a telekingatlan értéke 4 milliárd forint + ÁFA, a projekt értéke pedig 145 milliárd forint.
- [13] Az indítványozó sérelmesnek tartja, hogy a Méptv. 194/A. § (8) bekezdése a magáncélú kiemelt beruházással nyilvánításáról és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelkezés hatálybalépésének napjától számított hat hónapon belülre ír elő kötelezettségeket. A kezdő időpont – vagyis a kiemelt jelentőségűvé nyilvánítás – az indítványozó Beruházása vonatkozásában 2025. október 31. napja, tehát az említett rendelkezés ezen időponttól számított 6 hónapon belül írja elő az indítványozó szerint új kötelezettségként az építési engedély benyújtását. Ennek elmulasztása esetén a kiemelet beruházási státuszt a Beruházás a törvény erejénél fogva elveszti. Ez az indítványozó Beruházása vonatkozásában azt is jelenti, hogy amikor a Méptv. fent említett és az indítványozó által megsemmisíteni kért rendelkezései 2026. január 1. napján hatályba léptek, már két hónap eltelt a határidőből, így a Beruházás vonatkozásában ezen határidő az indítványozó értelmezése szerint az ő Beruházása vonatkozásában lerövidült 4 hónapra. Ez szerinte egyrészt a más kiemelet beruházásokat megvalósító beruházókkal szemben hátrányosabb helyzetbe hozza őt, másrészt a jogszabály rendelkezése gyakorlatilag olyan, a hatályba lépése előtti időre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, amelyről az indítványozónak egészen annak kihirdetéséig, vagyis amely 2025. december 16. napjáig nem lehetett tudomása. Ezáltal szerinte a jogszabály számára visszamenőlegesen kötelezettséget állapított meg.
- [14] Az indítványozó szerint tekintettel arra, hogy a Beruházás a Rendelet hatálybalépésekor még csak koncepció fázisban volt, és a Méptv. 2026. január 1. napjával történt módosításának hatálybalépésekor a 6 hónapos határidőből 2 hónap már eltelt, az építési engedély beadására előírt határidő, mint a kiemelt beruházás státusz fennmaradásának feltétele objektíve teljesíthetetlen. A 6 hónapos, általa visszamenőlegesnek nevezett határidő szerinte nemcsak a tervezési idő hiánya miatt jogsértő, hanem azért is, mert kiszolgáltatja a Beruházót harmadik feleknek. A rövid határidő ismeretében az általa „ellenérdekeltnek” tekintett felek szerinte pusztán passzivitással elérhetik a jogvesztést, mivel a támadott törvényi szabályozás lehetővé

teszi, hogy a hatóságok vagy közműszolgáltatók „puszta időhúzással” elérjék a jogvesztő határidő lejártát, ezzel a Beruházó önhibáján kívül okozzák a kiemelt státusz elvesztését. Ez álláspontja szerint szintén a jogbiztonság súlyos sérelmét jelenti.

- [15] A Méptv. 194/ A. § (3) bekezdésének a) pontja továbbá 3 éves teljesülési határidőt [a lakások kevesebb mint 50 százalékának értékesítése esetén valójában 4 éves határidőt] ír elő a beruházások vonatkozásában a 193. § (3a) bekezdés c) pontjában írt feltétel (a lakások legalább 70 százaléka megfelel a FIX 3 % hitelprogram lakásokra vonatkozó feltételrendszerének) kapcsán. Ilyen feltételt a Rendelet szintén nem tartalmazott a Beruházás kiemelt beruházássá nyilvánításakor. Tekintettel arra, hogy az indítványozó állítása szerint a Beruházás az indítvány előterjesztésekor is még csak koncepcióterv fázisban volt, és a teljes, 7 hektáros terület infrastruktúráját elő kell készíteni, a Beruházás „fejnehéz” jellege miatt már az első ütem (250 lakás) engedélyezéséhez elengedhetetlen a teljes 7 hektáros terület közmű-, és úthálózatának tervezése, így indítványozó szerint ez a határidő szintén objektíve teljesíthetetlen.
- [16] A Méptv. 234. § (5) és (6) bekezdését az indítványozó azért tarja magára nézve sérelmesnek, mert a kiemelt beruházási státusz megszerzésekor, 2025. október 31. napján és azt követően 2026. január 1. napjáig nem voltak részére, mint Beruházó részére határidők meghatározva. A támadott jogszabályi rendelkezések a már korábban megkapott státuszhoz tehát utólagosan, felkészülési idő nélkül kapcsoltak kötelezettségeket, amelyekre ráadásul szerinte teljesíthetetlenül rövid határidőket állapítanak meg.
- [17] A támadott rendelkezések az indítványozó megítélése szerint egyrészt a „hatályba lépés előtt keletkezett tényállást” számára hátrányosan változtatják meg, ezáltal sértik a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmára vonatkozó alkotmányos alapelvet; másrészt pedig az egyes újonnan megállapított kötelezettségek teljesítése tekintetében nem biztosítottak számára kellő felkészülési időt sem. Ezen túlmenően, a támadott szabályok megítélése szerint a hátrányos megkülönböztetés tilalmába is ütköznek, mivel az indítványozó álláspontja szerint „eltérő határidőket állapítanak meg azon jogalanyokra nézve, akik a kiemelt beruházási státuszt, mint jogosultságot 2026. január 1. napja előtt szerezték meg, és azon jogalanyok között, akik a kiemelt beruházási státuszt 2026. január 1. napján vagy azt követően szerezték, illetve szerzik meg”. Mindez álláspontja szerint az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének és a XV. cikk (1) és (2) bekezdésének sérelmét okozta. Erre tekintettel kérte a támadott rendelkezések Alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. Az indítványozó ezen felül – azonnali jogvédelem iránti kérelem keretében – az Abtv. 61. § (1) bekezdésre történő hivatkozással kérte továbbá az Alkotmánybíróságtól a támadott rendelkezések alkalmazásának azonnali felfüggesztését is.

[18] A Miniszterelnökség nevében a miniszter *amicus curiae* levélben tájékoztatta az Alkotmánybíróságot az indítványban foglaltakkal kapcsolatos kormányzati álláspontról.

II.

[19] 1. Az Alaptörvény indítvánnyal érintett rendelkezései:

„B) cikk (1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

„XV. cikk (1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.”

[20] 2. A Méptv. indítványban támadott rendelkezései:

„194/A. § [A FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó egy vagy több lakóépület megépítése érdekében magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánított beruházásokra vonatkozó szabályok]

[...]

(3) A beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítását követően

a) a 193. § (3a) bekezdése szerinti feltételek teljesítéséért a mindenkorl építetl felelős azzal, hogy a 193. § (3a) bekezdés c) pontja szerinti feltételnek legkésőbb az építési engedély véglegessé válásának napjától számított három éven belül kell teljesülnie, amely határidő a lakások kevesebb, mint 50 százalékának értékesítése esetén egy évvel meghosszabbodik, továbbá

[...]”

„194/A. § [A FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó egy vagy több lakóépület megépítése érdekében magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánított beruházásokra vonatkozó szabályok]

[...]

(8) A beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítása és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása e törvény erejénél fogva megszűnik, és a Kormány gondoskodik a beruházást kiemelt beruházássá és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító

kormányrendelet ezzel összhangban történő módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről, ha az építető a beruházás 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánításáról és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelkezés hatálybalépésének napjától számított hat hónapon belül

a) a 193. § (3a) bekezdése szerinti magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánított beruházásra vonatkozóan nem nyújt be építési engedély iránti kérelmet az építésügyi hatóság részére, vagy

b) az *a)* pont szerinti kérelmet olyan tartalommal nyújtja be az építésügyi hatóság részére, hogy a kérelemben megjelölt, megvalósítandó lakások száma nem éri el a 193. § (3a) bekezdés *b)* pontja szerinti lakásszámot.

A kiemelt jelentőségű ügy koordinációjára kijelölt főispán a kormányrendeletben előírt tájékoztatási kötelezettségének teljesítése körében az *a)* és *b)* pontban foglaltakról tájékoztatja a közigazgatás-szervezésért felelős minisztert, és ezzel egyidejűleg a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős minisztert, valamint az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős minisztert.”

„234. § [Kiemelt beruházásokra vonatkozó átmeneti rendelkezések]

[...]

(5) E törvénynek a Módtv.-vel megállapított 194/A. § (3)–(15) bekezdését a (4) bekezdés szerinti beruházások esetén is alkalmazni kell azzal, hogy ha a 194/A. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti bejelentési, illetve (7) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítésére vonatkozó valamely határidő e rendelkezések hatálybalépésének napján már letelt vagy abból kevesebb, mint 30 nap van hátra, akkor azt az építető e rendelkezések hatálybalépését követő 30 napon belül köteles teljesíteni.

(6) Ha a (4) bekezdés szerinti beruházások esetén a 257/2025. (VIII. 11.) Korm. rendelet 2. § (3) és (4) bekezdése alapján tett nyilatkozat nem felel meg a 194/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti követelményeknek, akkor az építető a 194/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot, illetve az ahhoz csatolandó dokumentumokat a kormányzati stratégiák kidolgozásának támogatásáért felelős miniszterhez az e rendelkezések hatálybalépését követő 60 napon belül köteles benyújtani. Ha az építető e kötelezettségének a 60 napos határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget, a beruházás kiemelt beruházássá nyilvánítása és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása e törvény erejénél fogva megszűnik, és a Kormány gondoskodik a beruházást kiemelt beruházássá és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet ezzel összhangban történő módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről.”

III.

- [21] 1. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Ezért az Alkotmánybíróság elsőként azt vizsgálta, hogy az indítvány megfelel-e az alkotmányjogi panasz előterjesztésére vonatkozó, törvényben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek.
- [22] 1.1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 26. § (2) bekezdésében meghatározott esetben az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznyolcvan napon belül lehet írásban benyújtani. Az Abtv. 30. § (4) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy a 26. § (2) bekezdésében meghatározott esetben az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznyolcvan nap elteltével alkotmánybírósági eljárás megindításának nincs helye. A Méptv. támadott rendelkezései 2026. január 1. napján léptek hatályba, ekként a 2026. január 22. napján előterjesztett alkotmányjogi panasz határidőben benyújtottnak minősül.
- [23] 1.2. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszát az Abtv. 26. § (2) bekezdésére alapította. „Az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság eljárása kivételesen akkor kezdeményezhető, 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. „»Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti alkotmányjogi panasz jogintézményének egyaránt elsődleges célja [...] az egyéni, szubjektív jogvédelem: a ténylegesen jogsérelmet okozó alaptörvény-ellenes jogszabály, illetve alaptörvény-ellenes bírói döntés által okozott jogsérelem orvoslása. [...] a panasz befogadhatóságának feltétele az érintettség, nevezetesen az, hogy a panaszos által alaptörvény-ellenesnek ítélt jogszabály a panaszos személyét, konkrét jogviszonyát közvetlenül és ténylegesen, aktuálisan érintő rendelkezést állapít meg, s ennek következtében a panaszos alapjogai sérülnek {33/2012. (VII. 17.) AB határozat, Indokolás [61]–[62], [66]}« {3367/2012. (XII. 15.) AB végzés; Indokolás [13], [15]}. Tehát »[a] kivételes panasz esetében, mivel az közvetlenül a norma ellen irányul, különös jelentősége van az érintettség vizsgálatának, hiszen a panaszos alapjogában való személyes, közvetlen és aktuális sérelme különbözteti meg a kivételes panaszt az utólagos normakontroll korábbi, bárki által kezdeményezhető változatától. [Az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény (régí Abtv.) 20. § (2) bekezdés]” {3105/2012. (VII. 26.) AB végzés, Indokolás [3]}«” {lásd.: 3192/2024. (V. 31.) AB határozat, Indokolás [36], hasonlóan: 3518/2023. (XII. 14.) AB határozat, Indokolás [33]}. A kivételes alkotmányjogi panasz kapcsán az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint „[a]z érintettségnek [...] személyesnek, közvetlennek és aktuálisnak

kell lennie {lásd: 3110/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [27]}." {3120/2015. (VII. 2.) AB végzés, Indokolás [55]}. „Az aktuális érintettség követelménye azt jelenti, hogy az érintettségnek az alkotmányjogi panasz benyújtásakor fenn kell állnia” {először lásd.: 3110/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [27]–[31], megerősítette: 3123/2015. (VII. 9.) AB végzés, Indokolás [12]}. {A gyakorlat összefoglalását lásd még: 33/2017. (XII. 6.) AB határozat, Indokolás [32]–[35]; 33/2019. (XI. 27.) AB határozat, Indokolás [18]–[19], 3192/2024. (V. 31.) AB határozat, Indokolás [37]}.

- [24] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a támadott jogszabályi rendelkezések előírásai az indítványozó által megvalósítandó építési beruházásra is vonatkoznak; megállapítható, hogy azok az indítványozóval szemben közvetlenül, más állami aktus közbejötté nélkül hatályosulnak, ahhoz végrehajtási aktus nem szükséges. A Méptv. kifogásolt rendelkezései önmagukban, jogalkalmazói döntés közbejötté nélkül, közvetlenül vezethetnek az indítványozó által állított alapjogi sérelmekhez, és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, ezért az indítványozó által kifogásolt rendelkezések az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti panasszal támadhatóak. Továbbá, mivel a kifogásolt törvényi szabályok érinthetik az indítványozó által megjelölt alaptörvényi rendelkezéseket, alapjogokat, így a közvetlen érintettség is megállapítható. Emellett az indítványozó aktuális érintettsége szintén fennáll, mivel a kérdéses terület rozsdáövezeti akcióterületté, illetve az azon tervezett Beruházás kiemelt beruházássá nyilvánítása már megtörtént; az indítványozó szerint rá nézve sérelmes szabályok a tervezett Beruházás megvalósítására közvetlen kihatással lehetnek. Az indítvány mindezekre tekintettel megfelel az Abtv. 26. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti feltételeknek.
- [25] 1.3. Az indítvány tartalmazza az Alkotmánybíróság által az indítványozó szerint vizsgálendő jogszabályi rendelkezéseket [Abtv. 52. § (1b) bekezdés *c)* pont]. Az indítvány tartalmazza az Alaptörvény indítványozó szerint megsértett rendelkezéseit [Abtv. 52. § (1b) bekezdés *d)* pont]. Az indítvány tartalmaz kifejezett kérelmet a támadott jogszabályi rendelkezések megsemmisítésére [Abtv. 52. § (1b) bekezdés *f)* pont]. Az indítvány indokolást is tartalmaz arra nézve, hogy a sérelmezett jogszabályi rendelkezések az indítványozó szerint miért ellentétesek az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseivel [Abtv. 52. § (1b) bekezdés *e)* pont].
- [26] Az indítványozó által megjelölt alaptörvényi rendelkezések kapcsán az Alkotmánybíróság az alábbiakat állapította meg.
- [27] Az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasz – hasonlóan az Abtv. 27. §-ára, valamint 26. § (1) bekezdésére alapított alkotmányjogi panaszokhoz – csak az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának sérelmére alapítható {lásd pl. 3232/2021. VI. 4.) AB végzés, Indokolás [9]}.
- [28] Az Alaptörvény XV. cikkének (1) és (2) bekezdései Alaptörvényben rögzített jogot tartalmaznak, amelyekre ekként alkotmányjogi panasz is alapítható. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése tekintetében az Alkotmánybíróság gyakorlata következetes: az

Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése nem tartalmaz Alaptörvényben biztosított jogot, ezért ezen alaptörvényi rendelkezésre történő hivatkozás önmagában általában nem lehet alkotmányjogi panasz alapja. Az abban foglalt jogállamiság követelményének sérelmére csak kivételesen, a visszaható hatály tilalmának megsértése és a kellő felkészülési idő követelményének sérelme esetén alapítható alkotmányjogi panasz (lásd például: 3456/2021. (XI. 3.) AB végzés, Indokolás [17]). Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a jelen esetben az indítványozó az említett alkotmányos alapelv ezen két elemének sérelmére hivatkozott; erre tekintettel a konkrét ügy az indítványozó által előadott érvelés összefüggései alapján azon kivételes körbe tartozik, amelyben a B) cikk (1) bekezdésének sérelmére történő hivatkozás befogadható. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozó által előadott érvelés érdemben történő vizsgálatára mindkét indítványi elem tekintetében lehetőség van.

- [29] Az indítványozó jogi személy. Az Alaptörvény I. cikk (4) bekezdése értelmében a törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak azok az alapvető jogok, valamint őket is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak. Az indítványozó által hivatkozott mindkét alaptörvényi rendelkezés tartalma értelmezhető a törvény alapján létrehozott jogalanyok vonatkozásában is, így az általa előadott érvelés érdemi elbírálásának az sem képezte akadályát, hogy az indítványozó gazdasági társaságként jogi-, nem pedig természetes személy.
- [30] 1.4. Az Alkotmánybíróság az indítványozó által hivatkozott alaptörvényi rendelkezések tekintetében megállapította, hogy – amennyiben az indítványozó érvelése helytálló – azokkal a támadott törvényi rendelkezések összefüggésbe hozhatóak; esetleges sérelmük megállapíthatósága pedig csak érdemi alkotmányossági vizsgálat alapján ítéhető meg. Az alkotmányjogi panasz alapját képező szabályok és az indítványozó azokkal kapcsolatos érvelésének összevetése alapján levont érdemi következtetések alapján ítéhető csak meg, hogy a Méptv. támadott rendelkezései valóban ellentétesek-e az indítványozó által hivatkozott alaptörvényi rendelkezésekkel.
- [31] Az Alkotmánybíróság mindezekre figyelemmel a Méptv. támadott rendelkezéseinek az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésébe és XV. cikk (1) és (2) bekezdéseibe ütközését állító alkotmányjogi panaszt az Ügyrend 31. § (6) bekezdését alkalmazva, külön befogadási eljárás mellőzésével, érdemben bírálta el.

IV.

- [32] Az indítvány az alábbiak szerint nem megalapozott.

- [33] 1. Az indítványozó az Abtv. 61. § (1) bekezdésére tekintettel kérte a támadott rendelkezések alkalmazásának azonnali felfüggesztését az Alkotmánybíróságtól. Az Abtv. 61. § (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság az eljárása során (kivételesen, a törvényben meghatározott esetben és okból) az indítványozó által kifogásolt *bírói döntés végrehajtásának* felfüggesztésére hívhatja fel a bíróságot; ez a rendelkezés azonban nem teszi lehetővé hatályos törvényi rendelkezés(ek) alkalmazásának felfüggesztésére. Hasonlóképpen nem teremt erre alapot az Abtv. – indítványozó által egyébként nem hivatkozott – (2) bekezdése sem. Ezen a rendelkezés alapján az Alkotmánybíróság ugyanis kizárólag hatályba még nem lépett jogszabályi rendelkezés *hatálybalépését* függesztheti fel; erre is csak az Abtv. 24. §-a [az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés e) pontja] alapján indult (utólagos normakontrol) eljárásban van törvényes lehetősége súlyos és helyrehozhatatlan kár vagy hátrány elkerülése érdekében, amennyiben az ezen eljárásban támadott jogszabályi rendelkezés vizsgálata során az alaptörvény-ellenesség fennállását valószínűsíti.
- [34] Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az azonnali jogvédelemként az indítványozó által kért tartalmú döntés meghozatalára nincs törvényes lehetőség. Erről az az Alkotmánybíróság főtitkára 2026. április 21. napján kelt levelében az indítványozót tájékoztatta.
- [35] 2. Az Alkotmánybíróság az indítványozó által állított alapjogi sérelmek közül elsőként az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdéseinek (törvény előtti egyenlőség, hátrányos megkülönböztetés tilalma) sérelmével összefüggésben előadott érveit vizsgálta.
- [36] Az indítványozó ezen alapjogi sérelmét alapvetően amiatt állította, mert szerinte a támadott rendelkezések őt hátrányos helyzetbe hozták más jogalanyokhoz képest, „[...] tekintettel arra, hogy eltérő határidőket állapítanak meg azon jogalanyokra nézve, akik a kiemelt beruházási státuszt, mint jogosultságot 2026. január 1. napja előtt szerezték meg, és azon jogalanyok között, akik a kiemelt beruházási státuszt 2026. január 1. napján vagy azt követően szerezték, illetve szerzik meg”.
- [37] Ezt az állítását arra alapozta, hogy a kiemelt beruházói státuszt 2025. október 31. napján szerezte meg; a sérelmezett rendelkezések 2026. január 1. napján léptek hatályba; a Méptv. 194/A. § (8) bekezdése pedig a magáncélú kiemelt beruházással nyilvánításáról és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelkezés hatálybalépésének napjától számított hat hónapon, 234. §-ának (5) és (6) bekezdései pedig 30, illetve 60 napon belülre ír elő kötelezettségeket. A kezdő időponttól, vagyis a kiemelt jelentőségűvé nyilvánítástól számítottan, amely az indítványozó vonatkozásában 2025. október 31. napja, 6 hónapon belül írja elő a támadott módosítás az építési engedély benyújtását [Méptv. 194/A. § (8) bekezdés]. Ennek elmulasztása esetén a kiemelt beruházási státuszt a Beruházás elveszti. Mindez az indítványozó Beruházása vonatkozásában szerinte azt jelenti, hogy amikor megsemmisíteni kért rendelkezések 2026. január 1. napján hatályba léptek esetében már két hónap eltelt a határidőből, így Indítványozó

Beruházása vonatkozásában ezen határidő – az indítványozó értelmezése szerint – valójában 4 hónapra lerövidül, míg azon jogalanyoknak, akik 2026. január 1. napján vagy azt követően nyerik el a kiemelt beruházási státuszt, a teljes 6 hónapos határidő rendelkezésre áll. Ez az indítványozó szerint olyan megkülönböztetést tesz az egyes jogalanyok között, amely az indítványozóra nézve hátrányos tartalmú, és racionális érveléssel nem indokolható.

- [38] 2.1. Az Alkotmánybíróság törvény előtti egyenlőség (általános jogegyenlőség) sérelmével, valamint a hátrányos megkülönböztetés (diszkrimináció) tilalmával kapcsolatos, az Alaptörvény hatályba lépését követően – azzal összefüggésben is – több ízben megerősített gyakorlata értelmében az alaptörvényi rendelkezések a 2012. január 1-je előtt hatályban volt Alkotmány rendelkezései közül változatlan tartalommal fenntartják az egyenlőség – vagy ahogy az Alkotmánybíróság gyakran nevezte: a jogegyenlőség – követelményét és a hátrányos megkülönböztetés tilalmát. Ezért az Alkotmánybíróság az általános egyenlőségi szabállyal kapcsolatos eddigi gyakorlatát – a 42/2012. (XII. 20.) AB határozatban és a 22/2012. (V. 11.) AB határozatban írtaknak megfelelően – az Alaptörvény hatálya alatt is irányadónak tekintette. {v. ö.: 20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indokolás [245]}.
- [39] Az általános egyenlőségi szabály lényegi tartalma a következő: „Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a jogegyenlőség követelménye arra vonatkozik, hogy a jognak mindenkit egyenlőként kell kezelnie, azaz a jogalkotás során a jogalkotónak mindegyikük szempontjait azonos körültekintéssel, elfogulatlansággal és méltányossággal, az egyéni szempontok azonos mértékű figyelembevételével kell értékelnie [vö. 9/1990. (IV. 25.) AB határozat, ABH 1990, 46, 48.]. Az alkotmánybírósági gyakorlatban a megengedhetetlen megkülönböztetés tilalma a jogi személyekre is vonatkozik [pl. 63/2008. (IV. 30.) AB határozat a pártalapítványok támogatása tárgyában], ezt a gyakorlatot megerősíti egyébként az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésének megfogalmazása, mely kifejezetten „mindenkire” vonatkoztatja az általános jogegyenlőségi szabályt, illetve az alapvető jogokat megkülönböztetés nélkül „mindenkinek” biztosítja.” {20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indokolás [243]}.
- [40] A diszkrimináció tilalmát az Alkotmánybíróság gyakorlatában a jogrendszer egészét átható alkotmányos alapelvként értelmezi. Valamely megkülönböztetés alkotmányellenessége akkor állapítható meg, ha a jogszabály a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható jogalanyok között tesz különbséget anélkül, hogy annak alkotmányos indoka lenne {vö. 20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indokolás [244]}. Az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdése alapján a tilalom elsősorban az ember megváltoztathatatlan tulajdonságai tekintetében fennálló megkülönböztetésekre vonatkozik, ugyanakkor azok vizsgálhatósága tekintetében kiterjeszthető a teljes jogrendszerre, mivel „»[...] az ott felsorolt diszkriminatív megkülönböztetések nemcsak az alapvető jogok védelmi körébe tartozó

jogszabályokban, hanem bármely jogszabályban előfordulhatnak. [...] A tilalom [...] nem az alapvető jogok egyenlőségét szolgálja, [...] hanem éppen az ott megjelölt (változatlan) tulajdonságok szerinti megkülönböztetést tiltja.« {42/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [42]}” {10/2015. (V. 4.) AB határozat, Indokolás [19]}.

- [41] Az esetleges megkülönböztetések alkotmányosságának megítélésére alkalmazott tesztek tekintetében az Alkotmánybíróság gyakorlata összefoglalóan: „[...] az Alkotmánybíróság más mércét alkalmaz az alkotmányos alapjogokat érintő diszkriminációra – az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében rögzített szükségesség/arányosság tesztjét –, s más mércét arra az esetre, ha a diszkrimináció-tilalmat az alapjogokon kívüli egyéb jogok tekintetében vizsgálja. Itt akkor állapít meg az Alkotmánybíróság alaptörvény-ellenes megkülönböztetést, ha a megkülönböztetésnek nincs tárgyilagos mérlegelés szerint ésszerű indoka, vagyis önkényes {lásd. különösen: 3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [54]; 3062/2012. (VII. 26.) AB határozat, Indokolás [166]; 43/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [41]; 1/2013. (I. 7.) AB határozat, Indokolás [89]; 3087/2013. (III. 27.) AB határozat, Indokolás [37]; 23/2013. (IX. 25.) AB határozat, Indokolás [87]; 3/2014. (I. 21.) AB határozat, Indokolás [56]}.” {14/2014. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [31]–[32]}.
- [42] A fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozó által előadott érvelés – tekintettel arra is, hogy az nem a XV. cikk (2) bekezdése szerinti megváltoztathatatlan tulajdonságokkal hozható összefüggésbe – a panaszban felhívott rendelkezések közül a XV. cikk (1) bekezdése, vagyis az általános jogegyenlőségi szabály esetleges sérelme körében értelmezhető. Erre tekintettel az Alkotmánybíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a támadott rendelkezések tartalmazznak-e azonos helyzetben lévő, vagyis homogén csoportba sorolható jogalanyok közötti különbségtételt, és ha igen, ennek a különbségtételnek van-e tárgyilagos mérlegelés szerinti ésszerű és alkotmányosan is elfogadható indoka.
- [43] A FIX 3% hitelprogram a lakáshoz jutással kapcsolatos problémák megoldásának egyik fontos lépéseként, a fiatalok első lakáshoz jutásának előmozdítása érdekében került bevezetésre. A Méptv. felhatalmazása alapján megalkotott Rendelet értelmében az ezen hitelprogramban való részvétel feltételeinek megfelelő lakás-beruházások a Méptv. 193. §-a szerinti kiemelt beruházássá, az ezzel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek pedig kiemelt jelentőségű üggyé nyilváníthatóvá váltak [lásd.: Méptv. 193. § (3a) bekezdés]. Magának a kiemelt beruházás-jelleg bevezetésének jogalkotói célja is az volt, hogy az ilyen beruházások – az elérni kívánt alkotmányos cél mielőbbi teljesülése érdekében – a lehető leghamarabb és legkönnyebben megvalósulhassanak. Ennek érdekében a jogszabályok a kiemelt beruházások tekintetében lehetővé teszik az általánostól eltérő építési (anyagi- és eljárási) szabályok alkalmazását, a szükséges hatósági engedélyek egyszerűsített módon történő beszerzését. A Méptv. támadott rendelkezései alapvetően arra

irányulnak, hogy – bizonyos határidők előírásával, amelyek be nem tartása a kiemelt státusz megszűnését eredményezik – biztosítsák azt, hogy az otthonteremtéssel összefüggésben ezen intézkedésekkel elérni kívánt jogalkotói célok a beruházói oldalon felmerülő indokolatlan késedelmek okán ne sérülhessenek.

[44] A fenti célok elérése érdekében 2026. január 1. napján történő hatálybalépéssel az indítványozó által vizsgálni kért rendelkezésekkel jogalkotó a Méptv.-t 2025. december 16. napján módosította, beemelve a Méptv.-be a FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó egy vagy több lakóépület megépítése érdekében magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánított beruházásokra vonatkozó szabályokat. A Méptv. 194/A. §-ának (1)–(7) bekezdései tartalmazzák azokat a szabályokat, amelyek meghatározzák az ilyen beruházásokat megvalósító építetők számára a kiemelt státuszhoz kapcsolódó kötelezettségeket, feltételeket [a kormányzat számára megküldendő dokumentumok, nyilatkozatok, beszámolók körét, tartalmát és a megküldés módját; a beruházás megvalósítására és annak esetleges meghosszabbodására vonatkozó határidőket stb.]. Az indítványozó által megsemmisíteni kért (3) bekezdés *a*) pontja értelmében – a beruházás kiemelt jellege elvesztésének terhe mellett – a Méptv. 193. § (3a) bekezdésében meghatározott feltételeknek legkésőbb az építési engedély jogerőssé válásának napjától számított három éven (a lakások kevesebb, mint 50 százalékának értékesítése esetén négy éven) belül kell megvalósulnia. A (8) bekezdés alapján a magáncélú kiemelt beruházássá nyilvánítás, és a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása a törvény erejénél fogva megszűnik, ha az építetők a beruházás és a kapcsolódó közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításának napjától számított hat hónapon belül a beruházásra vonatkozóan nem nyújt be építési engedély iránti kérelmet az építésügyi hatóság részére [vagy a kérelmet olyan tartalommal nyújtja be az építésügyi hatóság részére, hogy a kérelemben megjelölt, megvalósítandó lakások száma nem éri el a 193. § (3a) bekezdés *b*) pontja szerinti lakásszámot]. A Méptv. 234. § (5) és (6) bekezdése értelmében az ott meghatározott bejelentési és tájékoztatási kötelezettségeknek a kötelezettek a Módtv. hatálybalépésének napjától számított (és egyébként a mindenki másra e tekintetben kötelező időtartammal egyezően) 30, illetve 60 napon belül kötelesek eleget tenni abban az esetben, ha a beruházás kiemelt jelentőségűvé nyilvánítására – mint az indítványozó esetében is – a Módtv. hatálybalépését megelőzően került sor.

[45] A Méptv. 194/A § (8) bekezdésében foglalt rendelkezés az indítványozó érvelése szerint azt jelenti, hogy esetében, mivel a Beruházás vonatkozásában a kiemelt jelentőségűvé nyilvánítás napja 2025. október 31. volt, a törvénymódosítás hatálybalépésének napján a hat hónapos határidőből két hónap már eltelt, a jogalkotó az említett határidőt esetében jelentősen lerövidítette. A támadott rendelkezések álláspontja szerint ezzel hátrányos helyzetbe hozták őt az építési

engedély iránti kérelem benyújtása tekintetében azon beruházókhöz képest, akiknek a beruházása ugyanezt a minősítést 2026. január 1. napját követően szerezték vagy szerzik meg, ami a hátrányos megkülönböztetés tilalmának sérelmét is jelenti egyben.

- [46] Az Alkotmánybíróság az indítványozó ezen érvelésével kapcsolatban megállapította, hogy az nem helytálló. A megsemmisíteni kért rendelkezések – sem pedig a kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánítással összefüggő más szabályok – nem tartalmaznak olyan előírást, amelynek értelmében az indítványozó ne kezdhette volna meg az építési engedély iránti kérelem benyújtásához szükséges, a hasonló jellegű és volumenű építési beruházások kapcsán egyébként szokásos, az építésügyi hatóság felé benyújtandó kérelemhez szükséges egyes előkészítő, tervezési stb. munkálatok elvégzését, feladatok teljesítését már a támadott rendelkezések hatálybalépését megelőző, az indítványozó által hivatkozott két hónapos időszakban. Ilyen tartalmú tilalmat tartalmazó rendelkezésekre maga az indítványozó sem hivatkozott. Ezzel szemben az Alkotmánybíróság megítélése szerint a beruházók alapvető gazdasági, a befektetések mielőbbi megtérüléséhez fűződő érdeke is éppen az, hogy az ilyen tevékenység(ek)et az adott projekt mielőbbi megvalósulása érdekében a lehető leghamarabb megkezdjék. Amennyiben egy beruházó ezzel mégis késlekedik, az a saját érdekkörében felmerülő körülménynek tekinthető. Az indítványozó kapcsolódó érvelése valójában – legalább részben – a saját (vállalkozói, befektetési) tevékenysége körében felmerülő körülménynek, esetleges késedelemnek a jogalkotó felelősségi körébe történő áthárítására irányul.
- [47] Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a vizsgált jogszabályi rendelkezések valójában valamennyi beruházó tekintetében azonosan, a beruházása kiemelt jelentőségűvé történő nyilvánításának napjától számított hat hónapos határidőben állapítják meg azt az időtartamot, amely az érintettek rendelkezésére áll az építési engedélyek benyújtása tekintetében. Ez azt is jelenti, hogy az egyes, a FIX 3%-os hitelprogramban részt venni kívánó beruházók vonatkozásában semmilyen különbségtételt nem tartalmaznak. Ennek alapján éppen az indítványozó érvelésével ellentétben, a jogalkotó akkor alkotott volna különbségtételt tartalmazó szabályozást, ha az építési engedély iránti kérelem benyújtására rendelkezésre álló határidőt azon befektetők számára, akiknek (amelyeknek) a beruházását a törvénymódosítás hatálybalépését megelőzően nyilvánították kiemelt jelentőségűvé, a két időpont közötti időtartammal megnövelt időtartamban állapította volna meg. Egy ilyen tartalmú esetleges szabályozás vizsgálata során az Alkotmánybíróság adott esetben azt is vizsgálhatta volna, hogy az ilyen különbségtételnek lehetne-e alkotmányosan elfogadható, tárgyilagos mérlegelés szerinti észszerű indoka. A jelen ügyben azonban – különbségtételt tartalmazó szabályozás hiányában – az észszerű indok, mint vizsgálati szempont ettől eltérő összefüggésben merülhetett csak fel.
- [48] Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata értelmében hátrányos tartalmú megkülönböztetésre nem csak abban az esetben kerülhet sor, ha a vizsgált

jogsabályi rendelkezés azonos helyzetben lévő (homogén csoportba tartozó) jogalanyok között tesz különbséget, hanem akkor is, ha eltérő helyzetben lévő személyeket kezel azonosan.

- [49] Azonos helyzetben a jelen ügy kapcsán az Alkotmánybíróság megítélése szerint azon beruházók vannak, akiknek a beruházását a FIX 3%-os hitelprogramban való részvételhez szükséges feltételeknek való megfelelés, illetve ezen feltételek beruházó általi vállalása alapján kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánítására sor kerül(t); ez pedig attól független ténykérdés, hogy erre a támadott rendelkezések hatálybalépését megelőzően, vagy azt követően került-e sor. Ezen jogalanyok között ugyanakkor a támadott rendelkezések nem tesznek különbséget az egyes határidők tekintetében, mivel valamennyi érintettre ugyanazon 6 hónapos – illetve a Méptv. szintén megsemmisíteni kért 234. § (5) és (6) bekezdései esetében 30, illetve 60 napos – határidőket kell alkalmazni. Az indítványozó annak pusztán állításán kívül, hogy esetében a 6 hónapos határidő szerinte lerövidült; arra nézve nem adott elő semmilyen értékelhető érvelést, hogy – tekintettel arra is, hogy a fent írtak szerint az építési engedély iránti kérelem benyújtására való felkészülés megkezdésétől az általa sérelmezett két hónapos (valójában a Módtv. kihirdetéséig másfél hónapos) időszakban nem volt elzárva – ez szerinte milyen objektív, az Alkotmánybíróság által is értékelhető indokkal támasztaná alá, hogy ő maga más beruházókkal nem sorolható azonos, homogén csoportba. Ennek megállapíthatósága esetén lenne csak lehetőség annak vizsgálatára, hogy a jogszabály általi, a fentebb írtak értelmében az Alkotmánybíróság értelmezésében azonosnak tekintendő kezelés esetleg diszkriminatívnak minősülhet. Az indítványozó érvelése alapján azonban ilyen tartalmú vizsgálatra a jelen ügyben az Alkotmánybíróságnak nem volt lehetősége.
- [50] Mindezek alapján a jelen ügyben a hátrányos megkülönböztetés tilalmának az általános egyenlőségi szabály megsértésén keresztül megvalósuló sérelme nem volt megállapítható.
- [51] 2.2. Az indítványozó a Méptv. támadott rendelkezéseinek alaptörvény-ellenességét a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmának, valamint a kellő felkészülési idő követelményének sérelmére való hivatkozással is állította. Ezek az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata értelmében olyan, a jogállamisággal közvetlen összefüggésbe hozható alkotmányos alapelvek, amelyek sérelmével összefüggésben az Alkotmánybíróság alkotmányjogi panasz eljárásban is folytathat le érdemi vizsgálatot (lásd. bővebben: jelen határozat, Indokolás III. 1.3. pont). Ennek keretében az Alkotmánybíróság az alábbiakat állapította meg.
- [52] 2.2.1. Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata értelmében az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető a hátrányos visszaható hatályú jogalkotás tilalma. Ennek tartalmát a 10/2018. (VII. 18.) AB határozat a következőképpen összegezte: „Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint a jogbiztonság megköveteli, hogy a

jogrendszer egésze, annak részterületei, valamint egyes szabályai világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek, továbbá a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzanak {9/1992. (I. 30.) AB határozat, ABH 1992, 65–66; 38/2012. (XI. 14.) AB határozat, Indokolás [84]}. A jogbiztonság teremti meg a lehetőséget a jogalanyoknak arra, hogy magatartásukat ténylegesen a jog előírásaihoz tudják igazítani {3208/2013. (XI. 18.) AB határozat, Indokolás [58]}. A jogi normák előreláthatóságának és kiszámítható működésének követelménye felöleli a visszamenőleges hatályú jogi szabályozás korlátozott és kivételes lehetőségét. Vagyis jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg jogkövetkezményeket: nem rögzíthet kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. Az Alkotmánybíróság szerint valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet az említett tilalomba ütközőnek, ha a hatálybalépés visszamenőlegesen történt, hanem akkor is, ha a jogszabály rendelkezéseit – erre irányuló kifejezett rendelkezés alapján – a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell {57/1994. (XI. 17.) AB határozat, ABH 1994, 324–325; 16/2014. (V. 22.) AB határozat, Indokolás [32]}. Ez utóbbi esetben a szabály a hatálybalépését megelőző eseményhez, tényhez fűz új, a korábban hatályos szabályhoz képest eltérő jogkövetkezményt, aminek következtében felmerülhet a visszaható hatály sérelme. Visszaható hatályról beszélünk továbbá akkor is, ha az új szabály a hatálybalépését megelőzően keletkezett, annak időpontjában fennálló tényállás jogkövetkezményét a régítől eltérően határozza meg” (Indokolás [49]–[51]) {Megerősítőleg idézi: 6/2019. (III. 20.) AB határozat, Indokolás [49]; 3003/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [48], 3/2025. (V. 29.) AB határozat, Indokolás [37]}.

- [53] „Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése a fentiek szerint elsősorban és alapvetően a már létrejött – és adott esetben le is zárt – jogviszonyok utólagos, visszamenőleges hatályú, hátrányos megváltoztatásával szemben nyújt védelmet (valódi visszaható hatály). Emellett a jogbiztonság a múltban keletkezett, de le nem zárt, ún. fennálló vagy tartós jogviszonyokba való azonnali vagy a jövőre nézve történő beavatkozásnak is alkotmányos korlátokat szab {kvázi visszaható hatály; vedd össze: 3003/2020. (II. 4.) AB határozat, Indokolás [50]–[54]; 3224/2019. (X. 11.) AB határozat, Indokolás [59]; 3062/2012. (VII. 26.) AB határozat, Indokolás [113]–[115]}. A leglényegesebb különbség abban áll, hogy a múltban létrejött jogviszonyok utólag történő megváltoztatása nem igazolható alkotmányosan. Ehhez képest tartós jogviszonyok esetében – hasonlóan a jogalkotói ígérvényekhez – a jogalkotói beavatkozás határát a szerzett jogok védelme és a bizalomvédelem követelménye jelöli ki. E körben – a beláthatóság és a tervezhetőség miatt – a rövid és/vagy a határozott időre szóló jogviszonyok és ígérvények élveznek magasabb szintű védelmet. Ezzel szemben a hosszútávra szóló és határozatlan idejű jogviszonyok esetében a – kellő felkészülési időt biztosító – jogalkotói beavatkozás a körülmények

változására tekintettel alkotmányos szempontból általában elfogadhatóbb, de legalábbis nem teljesen kizárt. A jogbiztonság és a szerzett jog alkotmányos védelme nem értelmezhető akként, hogy a múltban keletkezett jogviszonyokat soha nem lehet alkotmányos szabályozásokkal megváltoztatni, a vizsgálat esetről esetre való mérlegelést igényel {3/2025. (V. 29.) AB határozat, Indokolás [38]–[39]}.

[54] Lényeges kérdés a jogalkotás technikája, a szóban forgó norma hatálybalépésének módja is, ha ugyanis a hátrányos rendelkezést visszamenőlegesen léptették hatályba, az alaptörvény-ellenesség kétségkívül fennáll (eljárás visszamenőleges hatály), az azonnali vagy jövőbeni hatálybalépés azonban egyfelől nem kizárt; másfelől viszont nem zárja ki annak megállapíthatóságát sem, hogy anyagi értelemben mégis (tilos) visszamenőleges hatályú jogalkotásról van szó. {v. ö.: 3/2025. (V. 29.) AB határozat, Indokolás [41]}.

[55] A „visszaható hatályúnak állított jogalkotás esetében az alkotmányossági vizsgálatot sorrendben a következő kérdések mentén kell elvégezni. Elsődlegesen azt kell megvizsgálni, hogy a korábbihoz képest hátrányos-e a támadott szabály. Amennyiben nem, *ad malam partem* visszaható hatályú jogalkotás *per definitonem* nem állhat fenn. Amennyiben a norma hátrányos, akkor másodlagosan vizsgálandó, hogy az előírás hatályba léptetése visszamenőlegesen történt-e. Igenlő válasz esetében a szabályozás alaptörvény-ellenes. Ha a hatályba léptetés nem visszamenőleges, harmadlagosan azt kell megvizsgálni, hogy a rendelkezés ettől függetlenül utólag, visszamenőlegesen megváltoztatja-e a múltban létrejött – esetleg már le is zárt – jogviszonyok megítélését. Ez ugyanis a visszamenőleges hatályba léptetéshez hasonlóan valódi visszaható hatályú jogalkotást jelent, és alaptörvény-ellenes. Ezzel szemben amennyiben a norma a múltban keletkezett tartós jogviszonyokat kizárólag a jövőre nézve módosítja (azonnali vagy kvázi visszaható hatály), és a beavatkozásnak alkotmányosként elfogadható indoka van, az adott esetben alkotmányos lehet” {8/2022. (V. 25.) AB határozat, Indokolás [19], legutóbb megerősítette: 1050/2026. (II. 11.), Indokolás [49]}.

[56] Mindezekre tekintettel a jelen ügyben vizsgált szabályozás kapcsán az Alkotmánybíróság megállapította, hogy:

i) A magáncélú kiemelt beruházás státusz lehetővé teszi, hogy az érintett beruházás speciális, az általános építésügyi előírásokhoz képest enyhébb anyagi és (hatósági) eljárási szabályok mentén valósulhasson meg. A státusz – a Méptv. módosításában rögzített feltételek nem teljesítése, vagy határidők elmulasztása esetén történő – elvesztése viszont egyfelől nem zárja ki, hogy az adott beruházás a jövőben megvalósulhasson; másfelől ugyanakkor ilyen esetben erre csak a szigorúbb, általános építésügyi előírásoknak megfelelően és hatósági eljárások alapján kerülhet sor.

ii) A Méptv. támadott rendelkezései nem visszamenőlegesen léptek hatályba, azok hatálybaléptetése a 2025. december 16. napján kihirdetett törvénymódosítással, 2026. január 1. napjával, vagyis a jövőre nézve történt.

iii) Az Otthon Start Program és a FIX 3%-os hitelprogram azt a célt tűzte ki, hogy a fiatalok, valamint a lakástulajdonnal még nem rendelkező személyek számára elősegítse első saját otthonuk megszerzését. A program eredményességének fontos, objektívnek tekinthető feltétele a megfelelő számú, megfizethető árú eladó lakóingatlan rendelkezésre állása. Ennek hiányában a támogatott hitelprogram elindítása ellenére a kedvezményezett, lakástulajdonnal még nem rendelkező személyek tényleges lakásszerzése lehetetlenülhet el.

[57] Az említett programok tehát a megfizethető árú újépítésű lakások fejlesztésének ösztönzését tűzték ki célul. E cél érdekében a jogalkotó az Otthon Start program feltételeinek megfelelő, FIX 3%-os hitellel finanszírozható lakások építésére irányuló beruházásokat kiemelt beruházássá, az ezekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket pedig kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a Rendelet által. Megállapítható, hogy a jelen ügyben érintett törvényi és rendeleti szabályozási eszközök a lakáskínálat gyorsabb bővítését szolgálják, ezáltal lehetővé téve, hogy a kedvező hitelfeltételek következtében megnövekedett kereslet rövidebb időn belül kielégíthető legyen. E cél elérése érdekében – tájékoztatása szerint – a Kormány 2026. március 1. napjáig összesen 14 beruházást nyilvánított kiemelt beruházássá. Az érintett programok rendeltetésszerű működésének előmozdítását szolgálja, ha az első lakást szerző fiatalok számára ténylegesen rendelkezésre áll az a lakáskínálat is, amely a FIX 3%-os kölcsön igénybevételével megvásárolható. Ennek biztosítása, valamint a programokkal elérni kívánt azon másodlagos jogalkotói cél, hogy a lakásépítések volumenének növelése és az érintett beruházások megvalósulásának felgyorsítása egyúttal a használt lakások piacára, valamint az albérleti piacra gyakorolt ármérséklő hatása révén szélesebb társadalmi körben is elősegítse a megfizethetőbb lakhatási feltételek kialakulását, az Alkotmánybíróság megítélése szerint közérdeknek, és olyan ésszerű indoknak tekinthető, amely a jogalkotó – jövőre nézve – történő beavatkozását alkotmányosan igazolhatja.

[58] Az említett hatások kiváltását előmozdítja, ha az ingatlanfejlesztők az általuk vállalt beruházások keretében megvalósuló, a programban való részvételhez szükséges feltételeknek megfelelő lakások értékesítését a kiemelt státusz megszerzését követően a lehető legrövidebb időn belül megkezdik és a vevők a megvásárolt lakóingatlanokat belátható időn belül birtokba vehetik. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy már – az indítványozó Beruházását is magáncélú kiemelt beruházássá minősítő – a Rendelet is szabályoz az általános határidőktől eltérő rövidebb határidőket a közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozóan. A Rendelet indokolásából is kitűnik, hogy a jogszabály megalkotásával a Kormány a fiatalok első lakáshoz jutásának felgyorsítását kívánta elősegíteni, ebből pedig levezethető, hogy a

tervezési, kivitelezési és értékesítési folyamatok mielőbbi megindítása és lezárása a szabályozás rendeltetésével összhangban álló elvárás. A jogalkotó elvárása és célrendszere – a kiemeltnek minősített beruházások mielőbbi megvalósítása – éppen ezért a fejlesztő számára egyértelmű és transzparens volt a kiemelt beruházással nyilvánításra vonatkozó kérelmének előterjesztésekor is.

- [59] A jogalkotói cél mielőbbi teljesülésének az előmozdítása indokolhatja a Méptv. indítványozó által támadott módosítását, mivel a fentebb említett közérdeket szolgálja, ha törvényi formában is rögzítésre kerül, hogy a jogalkotói célt, vagyis a beruházások mielőbbi megkezdését, a lakóingatlanok értékesítését és a fejlesztés mielőbbi befejezését a jogalkotó milyen konkrét elvárások, mérőszámok mentén tartja szükségesnek teljesíteni.
- [60] Tekintettel arra, hogy a jogalkotó célja a Méptv. módosításával éppen az volt, hogy a beruházások előmozdítása érdekében kidolgozza a FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakásokat tartalmazó egy vagy több lakóépület megépítése érdekében magáncélú kiemelt beruházással nyilvánított beruházásokra vonatkozó részletszabályokat és – jövőbeni hatállyal – határidőket szabjon a kiemelt beruházások gyorsabb teljesítése érdekében, megállapítható, hogy a jogalkotó az engedélyezési eljárásban is azért kívánta biztosítani az általános szabályokhoz képest rövidebb határidőket, hogy e szempontok ténylegesen érvényesüljenek. Mindezek miatt a jogalkotó alappal várhatta el az ilyen (a Kormány által az Alkotmánybíróságnak megküldött állásfoglalás szerint *ex gratia* jellegűnek is tekinthető) kedvezményben részesített féltől, hogy a beruházás előkészítése és megvalósítása a fejlesztő részéről is e jogalkotói célokkal összhangban történik; vagyis maga is mindent megtesz az adott beruházás mielőbbi megvalósítása érdekében. Ellenkező esetben ugyanis az eredeti jogalkotói cél kerülhet veszélybe, és az adott projekt vonatkozásában akár maga a magáncélú kiemelt beruházással nyilvánítás alapvető indoka, vagyis a kedvezményesen elérhető lakásokat biztosító ingatlanfejlesztések mielőbbi megvalósítása is kiüresedhet.
- [61] Összefoglalóan, a jogalkotó a támadott szabályozással a jövőre vonatkozóan alkotott szabályokat az érintett beruházások felgyorsítása érdekében. A jogalkotó a közérdekű célkitűzést a korábban megalkotott szabályozáson túl a Méptv. módosításával is elő tudja segíteni; a határidők jogszabályi rögzítése pedig a beruházások minél gyorsabb megvalósulását segítik elő. Erre tekintettel az Alkotmánybíróság szerint megállapítható, hogy az indítványozó által támadott rendelkezéseket a jogalkotó közérdekű cél elérése érdekében, alkotmányosan igazolható módon, kötelezettséget az érintettek számára kizárólag a jövőre nézve előírva alkotta meg.
- [62] 2.2.3. Az indítványozó a kellő felkészülési idő követelményével összefüggésben kifejtette, hogy „a Módtv. a Magyar Közlöny 2025. évi 153. lapszámában (7. számú melléklet) 2025. december 16. napján jelent meg és 2026. január 1. napján lépett hatályba, amelyre tekintettel nem állt rendelkezésre megfelelő felkészülési idő az

abban foglalt változásoknak való megfelelésre, amely önmagában is alkotmányellenes és szintén a jogbiztonság sérelmét eredményezi. A sérelmezett jogszabályváltozások nagyon nagy terjedelmű és költséges, hatósági engedélyeztetési, tervezési munkákat igényelnek szűk határidővel, valamint magának a Beruházásnak a korábban időhöz nem kötött befejezésére a beruházás, fejlesztés volumenéhez képest rövid határidőt – 3 év – vezet be. Mindezekre az Igénylő nem tudott felkészülni azon 15 nap alatt, ami a Módtv. kihirdetése és a hatálybalépése között rendelkezésre állt.” Ezen túlmenően az indítványozó további érvelést, vagy a felkészülési idő elégtelen voltának alátámasztására szolgáló egyéb, részletező kifejtést vagy dokumentációt nem terjesztett elő.

[63] Az indítványozó helytállóan idézte az Alkotmánybíróságnak a kellő felkészülési idő követelményének vizsgálatával összefüggésben tett legfontosabb megállapításainak lényegét.

[64] Ennek értelmében „Az Alkotmánybíróság következetes joggyakorlata szerint jogállami követelmény, hogy a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon a jogszabály alkalmazására való felkészülésre [Alkotmány 2. § (1) bekezdés, Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés]. Az Alkotmánybíróság a jogszabályok kihirdetésével és hatálybaléptetésével kapcsolatos álláspontját a 28/1992. (IV. 30.) AB határozatban (a továbbiakban: ABh.) foglalta össze. E határozat szerint a jogszabály hatálybalépési időpontjának meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy kellő idő maradjon *a)* a jogszabály szövegének megszerzésére és áttanulmányozására; *b)* a jogalkalmazó szervek számára a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez; *c)* a jogszabállyal érintett személyek és szervek számára annak eldöntéséhez, hogy miként alkalmazkodjanak a jogszabály rendelkezéseire az önkéntes jogkövetés személyi és tárgyi feltételeiről való gondoskodáshoz (ABH 1992, 155.). A kellő felkészülési idő követelményének a jogbiztonság elvéből következő lényegi eleme, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek mindazok a címzettjei, akik részére a jogszabály új, illetve többletkötelezettségeket ír elő – legyenek akár a jogszabály végrehajtásáért felelős (jogalkalmazó) szervek, akár az önkéntes jogkövetés szempontjából érintett egyéb személyek és szervek –, a kötelezettségeiket potenciálisan teljesíteni tudják, és akaratuk ellenére ne kövessenek el köteleességszegést, ne valósítsanak meg jogellenes magatartást. Mind a jogalkalmazásnak, mind pedig a jogkövető magatartásnak feltétele a jogszabály megismerése, ebből a szempontból tehát a jogszabály alkalmazására való felkészülés és a jogszabály megismerése cél-eszköz viszonyban áll egymással.” {6/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [233]-[236]}.

[65] Általánosságban megállapítható, hogy „»[a] jogszabály alkalmazására való felkészüléshez szükséges kellő idő megállapítása és biztosítása a jogalkotó felelősséggel terhelt mérlegelésének és döntésének függvénye. Az alkotmányellenesség csak a jogszabály alkalmazására való felkészülést szolgáló

időtartam kirívó, a jogbiztonságot súlyosan veszélyeztető vagy sértő elmaradása, illetőleg hiánya esetén állapítható meg.« [7/1992. (I. 30.) AB határozat ABH 1992, 45, 47.] Az ABh. szerint pedig »[a]nnak elbírálása, hogy valamely konkrét jogszabály esetében mennyi idő szükséges a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez, gazdaságpolitikai, szervezési, műszaki stb. szempontok figyelembevételét szükségessé tevő mérlegelési kérdés, vagyis nem alkotmányjogi probléma« (ABH 1992, 155, 158.). Az Alkotmánybíróság ugyanis egyrészt a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez szükséges idő pontos felméréseinek lehetőségét tekintve nincs azonos helyzetben a jogalkotóval (jogszabály-előkészítővel), másrészt – mivel számszerű, mértékbeli kérdésben kell döntést hozni – a probléma alkotmányjogi szempontú értékelését nem minden esetben lehet egyértelmű és kiszámítható szempontok alapján elvégezni.” {6/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [238]}

[66] A jogalkotó által biztosított felkészülési idő abban az esetben vezet alaptörvényellenesség megállapításához, ha az kirívóan rövidnek tekinthető. A jogbiztonságot súlyosan sérti ugyanis, ha az új, illetve többletkötelezettségeket előíró jogszabályi rendelkezés kihirdetése és hatályba lépése közötti felkészülési idő elmarad vagy olyan rövid, hogy nyilvánvaló, hogy a jogszabály címzettjei jóhiszeműségük, legjobb szándékuk és igyekezetük ellenére sem – vagy csak rendkívüli erőfeszítések árán – tudnának kötelezettségeiknek eleget tenni. Ellentétes a jogállamiság elvével, ha a kellő felkészülési idő hiányából eredően a jogszabály címzettjei a megváltozott rendelkezéshez való alkalmazkodás rendkívüli nehézsége miatt nyilvánvalóan, illetve az új szabályozás megismerhetőségének hiányában valószínűsíthetően jogsértő helyzetbe kerülnek; különösen, ha emiatt joghátrányok is érik (érhetik) őket. {lásd.: 6/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [239]}. „Annak vizsgálatát azonban, hogy a felkészülési idő megfelelő-e, illetve, hogy sérti-e a jogbiztonság követelményét, a szabályozás tartalmi változásaira figyelemmel kell elvégezni. [...] [A]z Alkotmánybíróságnak nem feladata teljes jogszabályok alkalmazására való felkészüléshez szükséges idő hivatalból történő pontos felmérése, az indítványozónak kell részletesen indokolnia, hogy a sérelmezett jogszabály egyes rendelkezéseivel összefüggésben a felkészülési időt miért nem tekinti megfelelőnek, azok hatályba lépése hogyan vezet vagy vezetett a jogbiztonság sérelmére. Ennek keretében az indítványozónak a felelőssége – szükség esetén – megküldeni az Alkotmánybíróság részére azokat a dokumentumokat, amelyek az indítványban foglaltakat igazolják. Ha az indítványozó ezeknek a követelményeknek nem tesz eleget, a kellő felkészülési idő hiányára hivatkozó indítványa érdemi vizsgálatára nem kerül sor. [vö. Abtv. 52. § (1) bekezdés e) pont, (4) bekezdés, (6) bekezdés, 55. § (3) bekezdés]” {6/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [241]–[242]}.

[67] Az Alkotmánybíróság mindezekkel összefüggésben korábban rögzítette azt is, hogy a kihirdetés és a hatálybalépés közötti időket, időszakokat „nem önmagukban kell vizsgálni, annak megítélésakor, hogy elegendő volt-e a jogszabály megismerésére,

alkalmazására való felkészülési idő, hanem elsősorban annak van jelentősége, hogy a törvény rendelkezései pontosan milyen tartalmat hordoznak, és milyen, adott esetben felkészülést igénylő új, illetve többletkötelezettségeket írnak elő a címzettek számára” {34/2014. (XI. 14.) AB határozat [61]}.

- [68] A jelen ügy kapcsán megállapítható volt, hogy az indítványozó Beruházása 2025. október 31. napjával kapta meg a magáncélú kiemelt beruházás státuszt. Ettől az időponttól, már az általa támadott rendelkezések megalkotását (kihirdetését) megelőzően is – csakúgy, mint bármely más, nem kiemelt beruházás esetében – megkezdhetette a beruházás előkészítését, a beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek intézését a Rendeletben meghatározottak szerint. A Méptv. 194/A. § (8) bekezdésében foglaltak végrehajtására az indítványozó által hivatkozott két (valójában azonban másfél) hónapon felül nem csak az azok kihirdetése és hatályba lépése közötti időtartam, de ezt követően még további idő, az indítványozó esetében további négy hónap is – vagyis összességében ugyanúgy 6 hónap, mint minden más hasonló beruházás esetében – rendelkezésére áll. A beruházás befejezésére a Méptv. 194/A. §-ának az indítványozó által szintén megsemmisíteni kért (3) bekezdés a) pontja értelmében pedig az építési engedély véglegessé válásának napjától számított három év áll rendelkezésre; amely határidő pedig további egy évvel meghosszabbodik a lakások kevesebb, mint 50 százalékának értékesítése esetén.
- [69] Az indítványozó érvelésének általános indokolási részében utalt arra a körülményre, hogy a státusz elnyerésekor a Beruházása még csak projektterv fázisban volt; továbbá annak megvalósításának, magának a tényleges építkezésnek az elkezdéséhez – egyébként az általa tervezett Beruházás mérete okán – jelentős talaj/infrastruktúra előkészítő munkálatok szükségesek; valamint, hogy egyes, általa ellenérdekeltek minősített felek és hatóságok pusztán „időhúzással” ellehetetlenítik a határidők betartását és ezzel a kiemelt státuszra vonatkozó előírások alapján történő megvalósítást. Ezen érvek körében azonban részletesebb okfejtést nem adott elő, illetve nem részletezte, vagy kötötte össze alkotmányosan is értelmezhető érvekkel a fenti állításokat azzal, hogy mindez milyen módon hozható összefüggésbe a támadott törvényi rendelkezésben rögzített előírásokra való felkészüléshez szerinte szükséges idővel; avagy az mindezek okán miért tekinthető a támadott szabályok megsemmisítését is megalapozóan kirívóan rövidnek. Azzal összefüggésben sem adott elő értékelhető érvelést, hogy az építésügyi engedélyek iránti kérelemnek a törvénymódosítás alapján rendelkezésére álló hat hónapos határidőn belüli teljesítésére történő felkészülésre milyen okból nem tekinthető elégségesnek a jogalkotó által biztosított felkészülési idő; vagyis, hogy – különös tekintettel egyébként a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításából adódóan a kapcsolódó hatósági eljárások (egyszerűsített) szabályaira is – a támadott rendelkezések pontosan milyen, számára különös felkészülést igénylő kötelezettséget tartalmaznak, amelyekre a jogalkotó által

biztosított idő nem tekinthető elegendőnek, illetve az kirívóan rövidnek minősül. Ilyen tartalmú, érdemben is vizsgálható érvek hiányában az Alkotmánybíróság a kellő felkészülési idő sérelmét nem állapíthatta meg.

[70] 3. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság arra a következtetésre jutott, hogy az indítványozók által felhozott érvek alapján nem állapítható meg a támadott jogszabályi rendelkezéseknek az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésével való ellentéte, sem pedig a visszaható hatályú jogalkotás tilalmának vagy a kellő felkészülési idő követelményének sérelme.

[71] Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság a támadott törvényi rendelkezések alaptörvény-ellenességének megállapítására megsemmisítésére irányuló indítványt elutasította.

Budapest, 2026. június 2.

Dr. Handó Tünde s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Czine Ágnes s. k.,
alkotmánybíró

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

Dr. Márki Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró