

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

III/1473/2026.

Az Alkotmánybíróság tanácsa jogszabály alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló bírói kezdeményezés tárgyában meghozta a következő

határozatot:

1. Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelete 11. § (6) bekezdés *d)* pontjának 2019. január 1-jétől 2024. december 31-ig hatályban volt „50.000 m²-ig 150 Ft/m², az 50.000 m² feletti részre 50 Ft/m²” szövegrésze az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésébe, valamint XXX. cikk (1) bekezdésébe ütköző módon alaptörvény-ellenes volt.

2. Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelete 11. § (6) bekezdés *d)* pontjának 2019. január 1-jétől 2024. december 31-ig hatályban volt „50.000 m²-ig 150 Ft/ m², az 50.000 m² feletti részre 50 Ft/ m²” szövegrésze a Pécsi Törvényszék előtt 2.K.700.438/2026. ügyszámon folyamatban lévő perben nem alkalmazható.

Indokolás

I.

- [1] 1. A Pécsi Törvényszék 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.
- [2] A kérelem arra irányult, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg, hogy Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 11. § (6) bekezdés *d)* pontjának „50.000 m²-ig 150 Ft/m², az 50.000 m² feletti részre 50 Ft/ m²” szövegrésze, amely 2019. január 1-jétől 2024. december 31-ig volt hatályban, alaptörvény-ellenes, és ezért annak egyedi alkalmazási tilalmát rendelje el. Az indítványozó bíróság az

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése, XV. cikk (1) bekezdése és XXX. cikk (1) bekezdése sérelmére hivatkozott.

- [3] 2. A jelen alkotmánybíróági eljárás alapját képező bírói kezdeményezés előzménye az volt, hogy a Pécsi Törvényszék egyszer már indítványozta a most is támadott Ör. szövegrész alaptörvény-ellenességének megállapítását a következők szerint.
- [4] 2.1. Siklós Város Jegyzője mint elsőfokú adóhatóság az alapügy felperesei terhére hat, egyenként 14 000 m² területű, Siklóson található külterületi ingatlan {[...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan1.), [...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan2.), [...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan3.), [...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan4.), [...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan5.), [...] helyrajzi szám (a továbbiakban: Ingatlan6.)} vonatkozásában telekadó fizetési kötelezettséget állapított meg. Határozataiban azt az adómértéket alkalmazta, amely 2019. január 1-jétől 2024. december 31-ig volt hatályban az Ör. 11. § (6) bekezdés d) pontjában a negyedik övezetbe sorolt telkekre nézve.
- [5] Ingatlan1. adókötelezettsége a 2020–2023 adóévekre évente 2 100 000 Ft volt. Ezt az ingatlant az egyik felperes 2018. december 17-én vásárolta 5 600 000 Ft-ért. A vásárlás idején az ingatlant szántó művelési ágban tartották nyilván az ingatlan-nyilvántartásban, ami 2019. június 5-én változott meg kivett naperőművé. Ugyanezen adatok jellemzik Ingatlan2.-t és Ingatlan4.-et is. Ingatlan3. esetében az előbbiekhöz képest az eltérés annyi, hogy ezt 2022. november 10-én vásárolta meg az egyik felperes, amikor már kivett naperőműnek minősült, és az elsőfokú adóhatóság csak a 2023. adóévre állapította meg a 2 100 000 Ft összegű telekadót. Ingatlan5. megvásárlásának dátuma 2020. április 20. napja volt, amikor már kivett naperőműként volt regisztrálva az ingatlan-nyilvántartásban. Vételára 4 000 000 Ft volt. Esetében a 2021–2023. adóévekre állapította meg az elsőfokú adóhatóság az évi 2 100 000 Ft telekadót. Az Ingatlan6.-ra vonatkozó releváns adatok Ingatlan5.-höz képest annyiban térnek el, hogy a vételár 3 600 000 Ft volt.
- [6] A felperesek fellebbezésére eljáró másodfokú adóhatóság (Baranya Vármegyei Kormányhivatal) az elsőfokú határozatokat helybenhagyta.
- [7] Az alperesi határozatok felülvizsgálata iránt az alapügy felperesei nyújtottak be keresetet. Siklós Város Önkormányzata alperesi beavatkozóként a perbe belépett.
- [8] Az indítványozó bíróság a felperesek ügyeit egyesítette, majd a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki szakvéleményében megbecsülte az ingatlanok értékét minden egyes érintett adóév első napjára kimutatva. Az igazságügyi szakvélemény szerint a telkek értékét úgy kell megállapítani, hogy a talajértéket (fundus) minden adóévben

növelni kell a földvédelmi járulék összegével, ami annak az ára, hogy a termőföldet kivonják a művelésből. A felperesek aggályosnak tartották az igazságügyi szakértő szakvéleményét. Álláspontjuk alátámasztására magánszakértői véleményt nyújtottak be, amely szerint a szakvélemény nem megalapozott. A magánszakértői véleményben írtakat hangsúlyozva a felperesek állították, hogy az ingatlanok művelésből való kivonása után nem kellett fizetni földvédelmi járulékot. Az indítványozó bíróság beszerezte azokat a hatósági határozatokat, amelyek engedélyezték az ingatlanok kivonását a művelésből. Ezek rendelkező részében szerepel, hogy a hatóság a termőföld végleges más célú hasznosításaért földvédelmi járulékot nem állapított meg. Ezzel összefüggésben a határozatok indokolásai utalnak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 21. § (3) bekezdés *m*) pontjára, amely szerint nem kell járulékot fizetni, ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását kis teljesítményű erőmű építése céljából engedélyezi.

- [9] 2.2. Ezt követően fordult első alkalommal a Pécsi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz 2.K.700.185/2024/45. számú végzésével.
- [10] Az indítványozó bíróság első indítványában foglalt álláspontja szerint az ingatlanok forgalmi értéke két részből tevődik össze: az egyik maga a telekérték (*fundus*), a másik a földvédelmi járulék összege, amit minden évben hozzá kell adni a telek értékéhez, annak ellenére, hogy az érintett ingatlanok művelésből való kivonása után ezeket nem kellett megfizetni. Az indítványozó bíróság az Alkotmánybíróság megkeresésére kifejezetten leszögezte, hogy előbbi álláspontját fenntartja.
- [11] Az első bírói indítványban foglaltak szerint az ingatlanok értékei a következők voltak.
- [12] Ingatlan1. értéke 2020. január 1-jén: 1 414 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 10 378 480 Ft. Ingatlan1. értéke 2021. január 1-jén: 2 128 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 092 480 Ft. Ingatlan1. értéke 2022. január 1-jén: 1 876 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 10 840 480 Ft. Ingatlan1. értéke 2023. január 1-jén: 4 256 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 220 480 Ft.
- [13] Ingatlan2. értéke 2020. január 1-jén: 1 540 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 10 504 480 Ft. Ingatlan2. értéke 2021. január 1-jén: 2 310 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 274 480 Ft. Ingatlan2. értéke 2022. január 1-jén: 2 072 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 036 480 Ft. Ingatlan2. értéke 2023. január 1-jén: 4 676 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 640 480 Ft.
- [14] Ingatlan3. értéke 2023. január 1-jén: 4 676 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 640 480 Ft.

- [15] Ingatlan4. értéke 2020. január 1-jén: 1 414 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 10 378 480 Ft. Ingatlan4. értéke 2021. január 1-jén: 2 128 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 092 480 Ft. Ingatlan4. értéke 2022. január 1-jén: 1 876 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 10 840 480 Ft. Ingatlan4. értéke 2023. január 1-jén: 4 676 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 640 480 Ft.
- [16] Ingatlan5. értéke 2021. január 1-jén: 2 128 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 092 480 Ft. Ingatlan5. értéke 2022. január 1-jén: 2 072 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 036 480 Ft. Ingatlan5. értéke 2023. január 1-jén: 4 256 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 220 480 Ft.
- [17] Ingatlan6. értéke 2021. január 1-jén: 2 310 000 Ft fundus (a szakvéleményben foglaltak helyett a bírói indítványban nyilvánvaló elírásként 3 310 000 Ft szerepel) + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 274 480 Ft. Ingatlan6. értéke 2022. január 1-jén: 2 072 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 11 036 480 Ft. Ingatlan6. értéke 2023. január 1-jén: 4 718 000 Ft fundus + 8 964 480 Ft földvédelmi járulék = 13 682 480 Ft.
- [18] Az Alkotmánybíróság megkereste Siklós polgármesterét. A polgármesteri válasz lényege a következő. Meghatározó jelentősége van az időbeliségnek. Amikor az adómérték sérelmezett fordulata hatályba lépett, az ingatlanokat telekadó kötelezettség nem terhelte, mert a külterületen fekvő termőföld törvény erejénél fogva (Htv.) nem minősült teleknek. A felperesek tudhatták, hogy az átminősítés milyen adókötelezettséggel fog járni. Ezzel szemben az önkormányzat nem tudhatta, hogy mi a felperesek szándéka a szántókkal, amikor 2018-ban megalkotta a támadott normát. Az igazságügyi szakértő szakvéleménye egyértelműen rögzíti, hogy mennyit érnek a telkek, amelyhez képest az adó éves összegének aránya nem haladja meg a 20%-ot, ezért az túlzottnak nem tekinthető. Az önkormányzat cizellált szabályozással törekedett az arányosság biztosítására jogalkotási tevékenysége során. Több övezetet hozott létre, mentességi szabályokat iktatott rendeletébe és a művelési ágra is tekintettel volt. A felperesek felróható magatartást tanúsítottak. Eljárási adókötelezettségeik közül nem tettek eleget például a bevallási kötelezettségnek, ami miatt mulasztási bírságot is kiszabtak a terhükre.
- [19] Az Alkotmánybíróság a Pécsi Törvényszék első indítványát a 3204/2025. (VI. 23.) AB határozatban (a továbbiakban: Abh1.) elutasította. Az Abh1.-ben az Alkotmánybíróságnak mindenekelőtt azt kellett eldöntenie, hogy a telekadó éves összegét mihez viszonyítja. Ez a kérdés azért volt döntő jelentőségű, mert ha a szó szoros értelmében vett telek (fundus) értékéhez viszonyít az Alkotmánybíróság, az adóterhelés kifejezetten magas. Ha azonban a telekértékbe tartozónak kell tekinteni a

földvédelmi járulék fiktív összegét is, amelyet az alapügy felpereseinek nem kellett megfizetni a hatósági határozatokban foglaltak szerint, akkor az arány sokkal alacsonyabbá (20% körülivé) válik (lásd: Abh1., Indokolás [46]–[47]).

- [20] Az arányosság mérésének alkotmányos módszere tekintetében az Alkotmánybíróság nem tért el saját következetes gyakorlatától az Abh1.-ben. Mivel nem (közigazgatási) szuperbíróság, elfogadta azt az értékelést, amely az indítványozó bíróság által kirendelt szakvéleményen alapult, és amelyet az előbbi bíróság aggálytalannak tekintett és ítélete alapjaként szánt. Rögzítette azonban az Alkotmánybíróság, hogy „a körülmények alapvető megváltozásának minősül [vesd össze: Abtv. 31. § (1) bekezdés], ha a bírósági eljárásban mégis arról győződnek meg, hogy aggályos az a szakvélemény, amely indokolás nélkül növeli a telekértéket minden egyes évben a földvédelmi járulék azon összegével, amelyet sosem kellett megfizetni” (Abh1., Indokolás [47]).
- [21] 3. A jelen alkotmánybírósági eljárás alapját képező bírói kezdeményezés pertörténete a következők szerint foglalható össze.
- [22] 3.1. A Pécsi Törvényszék – az Abh1. alapulvételével – 2.K.700.459/2025/3. számú ítéletében a keresetet elutasította, amivel szemben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet a Kúriához a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítása érdekében, az alperes és alperesi érdekelt perköltség viselésére történő kötelezése mellett. Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, miután álláspontja szerint a felperesek a szakvéleményben foglaltakat érvekkel megdönteni nem tudták, ekként a szakvélemény aggályossága sem merült fel.
- [23] A Kúria a Pécsi Törvényszék előbbi ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította Kfv.I.35.282/2025/11. számú végzésével. A Kúria alaposnak értékelte a felülvizsgálati kérelmet abban a vonatkozásban, hogy „a szakértők nem adtak ésszerű és logikus magyarázatot, sőt semmilyen magyarázatot arra, hogy miért kellene a felperesek részéről meg nem fizetett földvédelmi járulék összegét a piaci összehasonlító értékbecslés alapján meghatározott értékhez hozzáadni. [...] Helytállóan hivatkoztak arra is a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság olyan, a szakvéleményben nem szereplő álláspontot fejtett ki, amely túlmutatott a szakvélemény szakmai szempontú megítélésén és felülbírálta a szakértői véleményt, amire jogszerű lehetősége nem lett volna” (Kúria Kfv.I.35.282/2025/11. számú végzés, Indokolás [30]). A Kúria döntése

indokolásában azt is megállapította, hogy „jogszabálysértően járt el az elsőfokú bíróság, amikor nem ismerte fel, hogy a szakértők nem csupán szakkérdésben foglaltak állást, hanem jogkérdést döntöttek el, mikor a földvédelmi járulék összegét hozzászámították az általuk kidolgozott és a valós értéket tükröző piaci értékhez, amelyet összehasonlító értékbecslés módszerével állapítottak meg” (Kúria Kfv.I.35.282/2025/11. számú végzés, Indokolás [32]). A Kúria döntése elvi tartalmát úgy fogalmazta meg, hogy a „napelem értéke a telek értékét nem növelheti meg, ebből következően a termőföld végleges más célú hasznosítása miatti fizetendő földvédelmi járulék összege nem számítható hozzá a szakértők által az összehasonlító piaci értékbecslés alapján kimunkált értékhez” (Kúria Kfv.I.35.282/2025/11. számú végzés, Indokolás [34]).

- [24] 4. A fenti előzmények után fordult a Pécsi Törvényszék 2.K.700.438/2026/2. számú végzésével másodjára az Alkotmánybírósághoz a Kúria új eljárásra vonatkozó iránymutatását követve. A felhívásra kiegészített bírói indítvány lényege a következőképpen foglalható össze.
- [25] 4.1. Az indítványozó bíróság előadta, hogy ismételten kezdeményezi az Alkotmánybíróság eljárását a konfiskáló telekadó kérdésében, azzal, hogy az ingatlanok forgalmi értéke – a földvédelmi járulék nélkül – a következő.
- [26] Ingatlan1. értéke 2020. január 1-jén 1 414 000 Ft, 2021. január 1-jén 2 128 000 Ft, 2022. január 1-jén 1 876 000 Ft, 2023. január 1-jén 4 256 000 Ft. Ingatlan2. értéke 2020. január 1-jén: 1 540 000 Ft, 2021. január 1-jén: 2 310 000 Ft, 2022. január 1-jén: 2 072 000 Ft, 2023. január 1-jén 4 676 000 Ft. Ingatlan3. értéke 2023. január 1-jén 4 676 000 Ft. Ingatlan4. értéke 2020. január 1-jén 1 414 000 Ft, 2021. január 1-jén 2 128 000 Ft, 2022. január 1-jén 1 876 000 Ft, 2023. január 1-jén 4 676 000 Ft. Ingatlan5. értéke 2021. január 1-jén 2 128 000 Ft, 2022. január 1-jén 2 072 000 Ft, 2023. január 1-jén 4 256 000 Ft. Ingatlan6. értéke 2021. január 1-jén 2 310 000 Ft fundus (a szakvéleményben foglaltak helyett a bírói indítványban nyilvánvaló elírásként 3 310 000 Ft szerepel), 2022. január 1-jén 2 072 000 Ft, 2023. január 1-jén 4 718 000 Ft.
- [27] 4.2. Az indítványozó bíróság az Alaptörvény alábbi szabályait hívta fel.
- [28] A tulajdonhoz való jog sérelmére az vezet, hogy az adó megfosztja a felpereseket a tulajdonuktól. Ugyanis „rövid idő alatt a felpereseket az önkormányzati adóhatóság a teljes telekérték visszafizetésére köteleznél, ami ugyanúgy sértenél a felperesek alapjogát – a tulajdonhoz való jogot –, mintha az elvételre egyszeri hatósági aktus

révén kerülne sor. [...] A lényeg az, hogy a telkek forgalmi értékét felemésztí a fizetendő adó, így a jelzett alapjogi sérelem az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése kapcsán a bíróság szerint teljes egészében fennáll” (bírói indítvány kiegészítése, 1–2. oldal).

[29] Az alperesi határozatok végrehajtása vagy önkéntes teljesítése esetén sérülne az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdése. A 20–30–40 %-os adóterhelés már alkotmányossági vizsgálatot vonhat maga után. „A felpereseket terhelő adókötelezettség mértéke súlyosan aránytalan, és csak az önkormányzati adóhatóság bevételközpontú szemléletével, szándékával támasztható alá. [...] A bíróság megítélése szerint az Ör.-ben rögzített adóztatás súlyosan aránytalan: ekként a felperesek tulajdonhoz való jogának a közteherviselési kötelezettségben jelentkező korlátozása alkotmányjogi értelemben aggályos, adóterhük igazolhatatlan” (bírói indítvány kiegészítése, 2–3. oldal).

[30] „Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésében rögzített törvény előtti egyenlőség elvét is sértik az alperesi határozatok, tekintettel arra, hogy a felpereseket más adóalanyokhoz képest aránytalanul nagyobb közteher megfizetésére kötelezték. [...] Az Ör. érintett rendelkezése révén a bíróság megítélése szerint egyértelműen sérült a jogegyenlőség követelménye, a helyi adóhatóság ugyanis a felpereseket olyan mértékű adó megfizetésére kötelezte, amely jóval felette áll az általános adófizetési kötelezettségi mértéknek, és amely – a fent kifejtettek szerint – egyértelműen konfiskáló jellegű” (bírói indítvány kiegészítése, 3–4. oldal).

[31] 5. A kezdeményező bíróság indítványát a Kúria végzésével együtt küldte meg a feleknek. Az alperesi beavatkozó erre reagálva észrevételt nyújtott be az Alkotmánybírósághoz. Ebben az önkormányzat azt sérelmezte, hogy mivel az indítványozó bíróság a Kúria végzésében írtakat közvetlenül és azonnal végrehajtotta, nem volt lehetősége az önkormányzatnak arra, hogy az ügyben észrevételt, indítványt, nyilatkozatot tegyen és az új eljárásban a Pécsi Törvényszék tárgyalást sem tartott. Az alperesi beavatkozó előadta továbbá, hogy a Kúria végzéséből kiindulva az eredeti alapperben beszerzett szakértői vélemény nem aggálytalan, hanem az kifejezetten aggályos.

II.

[32] 1. Az Alaptörvény érdemi döntéssel érintett rendelkezései:

„XIII. cikk (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”

„XXX. cikk (1) Teherbíró képességének, illetve a gazdaságban való részvételének megfelelően mindenki hozzájárul a közös szükségletek fedezéséhez.”

[33] 2. Az Ör. sérelmezett fordulata 2019. január 1-jétől 2024. december 31-ig:

„11. § (6) Az adó éves mértéke:

[...]

d) a negyedik övezetben: 50.000 m²ig 150 Ft/ m², az 50.000 m² feletti részre 50 Ft/ m²”.

III.

[34] Az Alkotmánybíróság megvizsgálta, hogy a kiegészített bírói 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]}.

[35] 1. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a bíróság a peres eljárás felfüggesztése mellett végzéssel fordult az Alkotmánybírósághoz a felperesek egyesített ügyében. Az indítvány alaptörvény-ellenesség megállapítására, valamint egyedi alkalmazási tilalom elrendelésére irányult. A bíróság az előtte folyamatban lévő perben még alkalmazandó önkormányzati rendeleti szabályt támadta oly módon, hogy alkotmányjogilag értékelhető indokolást adott elő az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével és XXX. cikk (1) bekezdésével összefüggésben. Az Abtv. 41. § (3) bekezdése biztosítja az Alkotmánybíróságnak, hogy hatályon kívül helyezett jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességét is megállapíthassa, ha az a konkrét esetben még alkalmazandó {lásd például: 34/2019. (XI. 29.) AB határozat, Indokolás [23]–[25]}. Az indítvány tehát a tulajdonhoz való jog és az arányos közteherviselési kötelezettség tekintetében megfelelt a határozott kérelem követelményének [vesd össze: Abtv. 52. § (1b) bekezdés].

[36] 2. Azt is megállapította azonban az Alkotmánybíróság, hogy az indítvány az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése vonatkozásában nem elégíti ki a határozott

kérelem egyik követelményét [Abtv. 52. § (1b) bekezdés e) pont]. Ennek két oka van. Az egyik, hogy formálisan a bíróság azt állította, hogy az alperesi határozatok sértették a megkülönböztetés tilalmát. Tehát az indítvány e tekintetben nem a sérelmezett adómérték-szabályra vonatkoztatta érvelését. A másik, hogy tartalmilag lényegében azt adta elő a bíróság, hogy az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése azért sérült, mert a telekadó konfiskáló volt. Megjegyzendő, hogy ez az az indítványi tartalom, amit az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése és XXX. cikk (1) bekezdése hatálya alatt vizsgál felül érdemben állandó gyakorlata alapján. Az adó súlyos aránytalanságát a testület nem sorolja be az általános egyenlőségi szabály alkalmazási hatálya alá.

- [37] 3. Az Alkotmánybíróság vizsgálta azt is, hogy a bírói indítvány megfelel-e az Abtv. 37. § (1) bekezdésének. E tekintetben a testület azt állapította meg, hogy az indítvány arra irányult, hogy az Alkotmánybíróság az Alaptörvény rendelkezéseivel ütköztesse az Ör. sérelmezett szabályát. Az Alkotmánybíróság hatáskörrel rendelkezik arra, hogy az Ör. támadott adómértékét közvetlenül összevesse az Alaptörvénnyel, továbbá arra is rá kell mutatni, hogy ennek az elbírálására más fórumnak nincsen hatásköre {lásd legutóbb: 12/2023. (VII. 13.) AB határozat, Indokolás [19]}.
- [38] 4. Az Alkotmánybíróság vizsgálta, hogy az „ítélt dolog” joghatása [vesd össze: Abtv. 31. § (1) bekezdés] akadályát képezi-e az eljárásnak. Ahogyan azt az Alkotmánybíróság az Abh1. indokolásának [47] bekezdésébe foglalta, a körülmények alapvető megváltozásának minősül, ha a Pécsi Törvényszék első indítványát követően a felperesek ügyében valamely bírósági eljárásban arról győződnek meg, hogy aggályos növelni a telekértéket a földvédelmi járulék azon összegével, amelyet sosem kellett megfizetni. A Kúria végzésében ezt megállapította és ennek megfelelően fogalmazta meg az új eljárásra szóló iránymutatását, amelynek az indítványozó bíróság eleget is tett. Ennek megfelelően a támadott norma felülvizsgálatának körülményei alapvetően megváltoztak, ami lehetővé teszi az ismételt eljárást az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével és XXX. cikk (1) bekezdésével összefüggésben.
- [39] 5. Az érdemi vizsgálat lefolytatása előtt az Alkotmánybíróság végül azt vizsgálta meg, hogy a hatásköri korlát [Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdés] akadályát képezi-e az érdemi döntéshozatalnak. Az Alkotmánybíróság azt állapította meg, hogy az Alaptörvényen alapuló állandó gyakorlata alapján érdemben foglalkozhat az indítvánnyal, hiszen a helyi adórendeletek nem esnek a korlátozó szabály hatálya alá

{a gyakorlat összefoglalását lásd: 20/2021. (V. 27.) AB határozat (a továbbiakban: Abh2.), Indokolás [22]–[23]}.

- [40] 6. A fentiek értelmében nem volt akadálya annak, hogy az Alkotmánybíróság a bírói kezdeményezésben foglaltak alapján érdemi vizsgálatot folytasson le az Ör. támadott szövegrésze tekintetében az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével és XXX. cikk (1) bekezdésével összefüggésben. A polgármester választát, amelyet az Abh1. meghozatalára irányadó eljárásban adott, az Alkotmánybíróság figyelembe vette az indokolás következő pontjában foglaltak szerint. Az alperesi beavatkozó jelen eljárásban benyújtott észrevételének, amely a megismételt bírósági eljárással szemben fogalmazott meg törvényességi aggályokat, nincs relevanciája a bírói kezdeményezés alapján folytatott alkotmányossági normakontroll tekintetében.

IV.

- [41] Az indítvány megalapozott.
- [42] Az Alkotmánybíróság először összefoglalta a súlyosan aránytalan telekadóra vonatkozó állandó gyakorlatának azon pontjait, amelyek a jelen ügyben relevánsak (IV.1.), ezt követően áttekintette a sérelmezett adómérték-szabályt és annak jogszabályi környezetét (IV.2.), majd összevetette a támadott normát az arányos közteherviselési kötelezettséggel és a tulajdonhoz való joggal (IV.3.).
- [43] 1. Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlattal rendelkezik a súlyosan aránytalan adóztatás tilalmáról a helyi vagyonadónak minősülő, területalapon kivetett telekadó tekintetében.
- [44] 1.1. A konfiskáló telekadóra vonatkozó alkotmánybírósági gyakorlat az Alaptörvény hatálya alatt az Abh2.-vel vette kezdetét. Eszerint a „tulajdonhoz való jog közteherviselési kötelezettségben jelentkező korlátozása akkor válik alkotmányjogi értelemben aggályossá, amikor a fizetési kötelezettség egyértelműen túlterjeszkedik az arányos mértéken. A súlyosan aránytalan adó ugyanis elveszíti a közteherviselési kötelezettségen nyugvó legitimitását, ami [...] a korlátozást általában véve megalapozza. Következésképpen igazolhatatlanná válik az adójogi teher. Ebben az esetben a tulajdont a jogalkotó közjogi eszközzel olyan súlyos mértékben terheli meg, hogy gazdasági hatását tekintve tulajdonképpen elkobozza azt. Az ilyen adó célt téveszt. Egyszerre valósítja meg az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdésének és XIII. cikk (1) bekezdésének a sérelmét” (Abh2., Indokolás [38]–[39]).

- [45] Az Alkotmánybíróság gyakorlatában az is egyértelmű, hogy „normakontroll-eljárásban »az arányosság vizsgálatát nem lehet feltételezésekre vagy jövőbeli várakozásokra építeni. Az ilyen eljárás ugyanis retrospektív szemléletű, hiszen a közigazgatási hatóság az ügyet végleges határozatával már lezárta, és ehhez képest utóbb kell döntenie olyan jogkérdésekről, amelyek visszahatnak az alapügyre« (Abh2., Indokolás [45]). Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság nem ténybíróság, új tényállást nem állapít meg és fő szabály szerint kiterjedt bizonyítási eljárást sem folytat le (vesd össze: Abtv. 57. §-ával), normakontroll eljárásaiban a bírósági eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében rögzített telekértékből indul ki, amelyet az eljáró közigazgatási bíróság aggálytalanként elfogadva ítélezése alapjává tett” {az idézetet lásd: 7/2023. (VI. 6.) AB határozat (a továbbiakban: Abh3.) Indokolás [25]; lásd még tartalmilag: Abh2., Indokolás [44]–[45]; 3233/2021. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [35] és [38]; 27/2022. (XI. 3.) AB határozat (a továbbiakban: Abh4.), Indokolás [36]}.
- [46] Emlékeztetni szükséges arra is, hogy amikor az Alkotmánybíróság a területalapú helyi vagyonadó mértékének súlyos aránytalanságát vizsgálja, értékeli a perben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított telekérték és az adó összegének százalékban kifejezhető viszonyát, de figyelemmel van az adójogi jogviszony és az ügy más, alkotmányjogilag releváns körülményeire is. Utóbbi szempontok határesetekben nyerhetnek kiemelkedő jelentőséget {lásd például: Abh3., Indokolás [36]}.
- [47] Telkek esetében „egy 20–30–40%-os adóterhelés már alkotmányossági vizsgálatot vonhat mag után” (Abh2., Indokolás [51]). Az Alkotmánybíróság súlyosan aránytalannak minősítette korábbi döntéseiben azokat a telekadó mértékeket, amelyek meghaladták a 40%-ot, hiszen ezek az általános adóügyi elévülési ciklusban felemésztik az adótárgyat (lásd például: Abh2., Indokolás [53]–[54]; Abh3., Indokolás [39]; Abh4., Indokolás [37]–[38]). A testület ugyancsak megállapította a tulajdonhoz való jog és az arányos közteherviselési kötelezettség sérelmét a telekadó 35,5%-os elvonása esetében, jóllehet ez az arány annak a 20–30–40%-os tartománynak a felső részéhez állt közel, amely határesetet jelent a súlyosan aránytalan adóztatás megítélése során (Abh3., Indokolás [30], [39]). Az Abh1.-ben az Alkotmánybíróság azt állapította meg, hogy az „elé tárt tényállásban mindösszesen két esetben [...] érte el a határesetet képező tartományt az adóterhelés, és ekkor is annak az alját súrolta. Az Alkotmánybíróság szokás szerint az adójogi elévülés ötéves ciklusára kivetíti a sérelmezett adómértéket. Ha a fentebb bemutatott adóterhelést ingatlanonként ebben az időszakban vizsgáljuk, akkor az mutatható ki, hogy öt év alatt egyik ingatlan értékét sem emészti fel a telekadó, azaz a vagyon állagát nem vonja el” (Abh1., Indokolás [52]). A 3341/2025. (XI. 12.) AB határozatban (a továbbiakban: Abh5.) azt

állapította meg a testület, hogy a vizsgált „esetben a 20–26%-os arány a 20–30–40%-os tartománynak az alsó részéhez áll közel, így jelen ügyben [...] nem merül fel a súlyos aránytalanság kételege” (Abh5., Indokolás [96]). A 1004/2026. (I. 26.) AB határozatban (a továbbiakban: Abh6.) arra tekintettel állapította meg az Alkotmánybíróság az adómérték súlyos aránytalanságát, hogy „a telekadó az elévülési ciklusban egyértelműen felemésztette az adótárgy értékét a szakvéleményben foglalt becsült értékhez képest. [...] Az a telekadó-mérték, amely az elévülési ciklusban az adótárgy értékénél többet von el, súlyosan aránytalan. Az adóterhelés minősítésében ugyanis az egyik irányadó szempont, hogy hosszabb távon miként alakul az elvonás (Abh6., Indokolás [36]).

- [48] 1.2. Az előző alpontban összefoglalt állandó gyakorlatból az következik, hogy a telekadó súlyos aránytalanságának megítélésére vonatkozó módszer és mérce már kikristályosodott. Az Alkotmánybíróság az adóperben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében rögzített telekértéket veszi alapul az érintett adóévek első napjára kimutatva, amelyet a perbíróság elfogadott vagy bírói indítvány esetében elfogad és ez alapján fog ítélni. Az ekként meghatározott értékhez szükséges viszonyítani a telekadó éves összegét. Az Alkotmánybíróság szokásos viszonyítási pontja az, hogy az adó megállapításához való jog időtartama alatt a telekadó elvonja-e a telek értékét. A 20%-os arányt el nem érő adóterhelés jellemzően nem veti fel a súlyos aránytalanság kételegét. Ugyanakkor az is benne rejlik az Alkotmánybíróság gyakorlatában, hogy a 20%-os arány feletti elvonás sem minősül automatikusan súlyosan aránytalanak. Nem lehet teljesen figyelmen kívül hagyni az adójogi jogviszony és az ügy más, alkotmányjogilag releváns körülményeit.
- [49] 2. Az Alkotmánybíróság megvizsgálta a sérelmezett adómérték-szabályt és annak jogszabályi környezetét.
- [50] 2.1. Az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be az Ör. 11. § (6) bekezdésébe a *d*) pontot 2019. január 1-jei hatálybalépéssel. Eszerint a negyedik övezetbe tartozó telkek adómértéke sávosan degresszív: 50.000 m²-ig 150 Ft/ m², az 50.000 m² feletti telekre 50 Ft/ m². A negyedik övezet a maradékelv alapján került meghatározásra. Ebbe a kategóriába esik mindazon telek, amelyik nem a másik három övezetben (ipari park területe, nagykereskedelmi terület és hitelintézeti, pénzügyi vállalkozási tevékenységre használt terület) található. Övezeti besorolástól függetlenül az árok

adómértéke 15 Ft/m², a saját használatú út és magánút adómértéke 0 Ft/m². A magánszemély tulajdonában álló telek adómentes, kivéve, ha az az ipari park területén található [vesd össze: jelen határozat meghozatalakor hatályos Ör. 11. § (2)–(3) bekezdés].

- [51] A telekadó mértékének támadott szövegrészét az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete 3. §-a változtatta meg 2025. január 1-jei hatálybalépéssel. Ekkortól a negyedik övezetbe tartozó telkek adómértéke 50.000 m²-ig 195 Ft/m²-re emelkedett. Az 50.000 m² feletti telekrészre vonatkozó adómérték nem változott (50 Ft/m²).
- [52] Szükséges kitérni arra, hogy az egyes helyi adókról szóló 27/1995. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete 1. §-a 2024. január 1-jei hatálybalépéssel egy ötödik övezetet is bevezetett a negyedik övezethez képest alacsonyabb adómértékkel. Az ötödik övezetbe tartozik a megújuló energiaforrást hasznosító terület. Megújuló energiaforrást hasznosító terület az a telek, amelyet napenergia felhasználásával történő energiatermelésre használnak és a telek legalább 40 %-ban napelemmel fedett. Ennek adómértéke 50.000 m²-ig 75 Ft/m², az 50.000 m² feletti részre 50 Ft/m² [vesd össze: jelen határozat meghozatalakor hatályos Ör. 11. § (5) bekezdés e) pont és (6) bekezdés e) pont].
- [53] 2.2. A fenti jogszabályi áttekintésből az Alkotmánybíróság a következő következtetéseket vonta le.
- [54] Az önkormányzat a telekadó mértékét összetett módon szabályozta már 2019 és 2024 között is. A peresített időszakban a negyedik övezet adómértéke azonban azokra a telkekre is vonatkozott, amelyek kivett naperőműként voltak rögzítve az ingatlan-nyilvántartásban ebben az övezetben. A működő napelemekkel lefedett telkekre preferenciális adómérték csak 2024. január 1-jétől van hatályban. A negyedik övezet adóterhelése 50.000 m²-ig jóval magasabb (a peresített időszakban 150 Ft/m², jelenleg 195 Ft/m²), mint az ötödik övezeté (75 Ft/m²), amelybe a kivett naperőmű az előbbi dátumtól kezdve tartozik.
- [55] 3. Az Alkotmánybíróság összevetette az adómérték támadott fordulatát az arányos közteherviselési kötelezettséggel és a tulajdonhoz való joggal. Ennek során támaszkodott az Indokolás IV.1–2. pontjában foglaltakra.

- [56] 3.1. Az Alkotmánybíróságnak mindenekelőtt azt kellett eldöntenie, hogy a telekadó éves összegét mihez viszonyítja ebben az ügyben.
- [57] Ahogyan az Abh1. meghozatala során, úgy jelen esetben is az Alkotmánybíróság azt a telekértéket fogadta el viszonyítási pontként, amelyet a perbíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményére támaszkodva indítványában elé tárt, amelyre a Pécsi Törvényszék az ítéletét alapozni kívánja. Ez a telkek napelemek nélküli értéke. Az arányosság mérésének alkotmányos módszere tekintetében tehát az Alkotmánybíróság folytatja saját következetes gyakorlatát.
- [58] 3.2. A földvédelmi járulékkal nem növelt telekértékekhez képest a telekadó éves összegei a következő arányt érték el a jelen határozat indokolása I/4.1. pontjában foglalt adatok alapulvételével.
- [59] Ingatlan1. adóterhelésének aránya 2020-ban 148,51 %, 2021-ben 98,68 %, 2022-ben 111,94 %, 2023-ban 49,34 % volt. Ingatlan2. adóterhelésének aránya 2020-ban 136,36 %, 2021-ben 90,91 %, 2022-ben 101,35 %, 2023-ban 44,91 % volt. Ingatlan3. adóterhelésének aránya 2023-ban 44,91 % volt. Ingatlan4. adóterhelésének aránya 2020-ban 148,51 %, 2021-ben 98,68 %, 2022-ben 111,94 %, 2023-ban 44,91 % volt. Ingatlan5. adóterhelésének aránya 2021-ben 98,68 %, 2022-ben 101,35 %, 2023-ban 49,34 % volt. Ingatlan6. adóterhelésének aránya 2021-ben 90,91 %, 2022-ben 101,35 %, 2023-ban 44,51 % volt.
- [60] Az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata értelmében a 40 %-os arányt meghaladó adóterhelés jellemzően felveti a súlyos aránytalanság kételyét területalapú telekadó esetében.
- [61] Az Alkotmánybíróság elé tárt tényállásban minden telek adóterhelése minden évben meghaladta a 40 %-ot. Az indítvánnyal érintett esetek túlnyomó többségében az elvonás megközelítette vagy meghaladta az évi 100 %-ot. A fennmaradó esetekben is kivétel nélkül 40 %-nál magasabb volt az adó éves összege a telekértékhez képest. Annak ellenére, hogy a peresített időszak egy telek vonatkozásában sem foglalja magában az adójogi elévülési ciklus egészét, a sérelmezett adómérték – Ingatlan3. kivételével – mindegyik telek értékének a sokszorosát vonta el a felperesektől. A vitatott adóévekre vetített összesített adóterhelés Ingatlan1. vonatkozásában 408,47 %, Ingatlan2. vonatkozásában 373,53 %, Ingatlan4. vonatkozásában 404,04 %, Ingatlan5. vonatkozásában 249,37 %, Ingatlan6. vonatkozásában 236,77 % volt. Ezekből a számokból az a következtetés adódik, hogy a telekadó sérelmezett mértéke az elévülési ciklusnál rövidebb idő alatt egyértelműen felemésztette az adótárgyak értékét. Ingatlan3. esetében egyetlen adóév volt peresítve. Erre az egy évre a telek értékének közel felét (44,91 %), kellett adóként megfizetni, azaz az elévülési ciklusra

vetítve megállapítható, hogy az adó összege a telek értékének többszöröse (lett volna). Ezek az arányok súlyosan aránytalannak minősülnek mind a hat adótárgy esetében, mert az általános adóügyi elévülési ciklusban, illetve már annak egy rövidebb részében is felemésztik az adótárgyat.

[62] Vizsgálni kell ugyanakkor a számszerűsített arányon túl az adójogi jogviszony és az ügy más, alkotmányjogilag releváns körülményeit is. Az Alkotmánybíróság azonban nem tudott ebben az ügyben olyan körülményt, illetve sajátosságot azonosítani, amely azt támasztotta volna alá az Alaptörvényre visszavezethető módon, hogy a fentebb kimutatott adóterhelés arányosnak lenne tekinthető. A polgármesteri válaszban előadottakra az Alkotmánybíróság válaszolt az Abh1. indokolásának [54] bekezdésében. Azokat itt nem ismétli meg, de jelzi, hogy továbbra is irányadónak tekinti az ott írtakat. A 2024. január 1-jével bevezetett ötödik övezet preferenciális adómértéke jelzi, hogy az önkormányzat szükségesnek tartotta napelemekkel parkosított telkek adóterhelésének csökkentését.

[63] 4. Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság – az Abtv. 50. § (1) bekezdése alapján tanácsban eljárva – a rendelkező rész 1. pontjában foglaltak szerint megállapította, hogy az Ör. támadott szövegrésze sérti az arányos közteherviselési kötelezettséget [Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdés] és a tulajdonhoz való jogot [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés]. A rendelkező rész 2. pontja szerint az Alkotmánybíróság elrendelte az alaptörvény-ellenes adómérték alapügyben való alkalmazási tilalmát az Abtv. 45. § (2) bekezdése értelmében. Ezt a határozatot Alkotmánybíróság Határozatai hivatalos lapban közzé kell tenni az Abtv. 44. § (1) bekezdésének megfelelően.

Budapest, 2026. július 14.

Dr. Lomnici Zoltán s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

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

Dr. Kozma Ákos s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Patyi András s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szabó Marcel s. k.,
alkotmánybíró