



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

IV/432/2026.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.633.193/2025/8. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] 1. Az indítványozó a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.633.193/2025/8. számú ítélete ellen terjesztett elő az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panaszt 2026. január 19-én, a Budai Központi Kerületi Bíróság útján az Alkotmánybírósághoz. A panaszbeadvány a támadott és bírói döntést az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseivel tartotta ellentétesnek.
- [2] 2. Az alkotmányjogi panaszról és az ügyben hozott bírói döntésekből megállapítható, hogy az alapügy (közgyűlési határozat érvénytelensége) tárgya egy társasházi Alapító Okirat tartalmával, módosításával kapcsolatos jogvita volt.
- [3] Az alkotmányjogi panaszról és a rendelkezésre álló bírósági döntésekből megállapítható tényállás szerint az indítványozó (az alapügyben felperes) egy 2023. november 27-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta egy társasház (a továbbiakban: alperesi társasház) 9. számú albetétének megfelelő, 29 m² alapterületű egyszobás lakást. Az alperesi társasház az 1948. március 10-én kelt Alapító Okirattal jött létre. Az Alapító Okirat eredetileg felsorolta az alagsori közös tulajdonú helyiségeket, külön pontban említve a házfelügyelői lakást 27,1 m² alapterülettel, és szintén külön pontban a házfelügyelői pincét 3,7 m² alapterülettel. Az alperesi társasház közgyűlése 2020. január 24-én határozattal döntött arról, hogy a házfelügyelői lakás külön albetétbe kerül, tulajdonosai pedig a társasház tulajdonosai lettek. 2021. október 12-én ennek megfelelően módosult az Alapító Okirat, a

házfelügyelői lakás kikerült a közös tulajdonból és a 9. számú albetétbe került azzal a szövegezéssel, hogy „a jelen Alapító Okirat módosítással felvételre kerülő [...] helyrajzi számú alagsor 3. szám alatti lakás 29,45 m² alapterülettel, mely áll szobából, fürdőszoba és WC-ből, előszobából és konyhából, valamint a lakáshoz tartozó a közös tulajdonban 7/100 század eszmei hányad, mely a tulajdonostársak közös tulajdonát képezi. A 3,7 m² alapterületű házfelügyelői pince továbbra is a közös tulajdonú részek között maradt. Az Alapító Okirat módosításai során a házfelügyelői lakás alapterülete az egyes okiratokban eltérően lett feltüntetve, miközben a méretei az alapítás óta nem változtak. A 2020. június 15-én kelt és szeptember 16-án záradékolt változási vázrajz – az Alapító Okirat tartalmától eltérően – a házfelügyelői pincét a házfelügyelői lakáshoz csatolta.

- [4] Amikor az indítványozó a 9. számú albetétnek megfelelő lakást (a házfelügyelői lakást) megvette, a házfelügyelői pince nem képezte az adásvétel tárgyát. A társasház irattárában nem a hatályos (2021. október 12-ei) Alapító Okirat módosítás, hanem csak egy korábbi módosítás volt fellelhető. Az indítványozó ezért 2024. július 25-ére rendkívüli társasházi közgyűlést hívott össze, melynek egyik tervezett napirendjeként az Alapító Okirat módosítását javasolta. A határozati javaslatban annak a kimondásáról kért szavazást, hogy a 9. számú albetétnek megfelelő lakás alapterülete helyesen 29 m², és az a kamrát (a házfelügyelői pincét) is magában foglalja, amelyet számára haladéktalanul birtokba kell adni. A kisebb alapterület okán továbbá az albetéthez kapcsolódó eszmei hányad nem 7/100 század, hanem 6/100 század. A közgyűlés az indítványozó határozati javaslatát nem fogadta el. Az indítványozó ezt követően fordult keresettel a bírósághoz, és kérte ezen közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását.
- [5] 2.1. A Budai Központi Kerületi Bíróság a 2025. május 6-án kelt, 12.P.XI.21.647/2024/17. számú ítéletében a keresetet elutasította.
- [6] Az ítélet indokolásában a bíróság rámutatott, hogy a támadott közgyűlési határozat úgy rendelkezik, hogy a társasház a határozati javaslatot nem fogadja el. Ez a határozat ezért sem kötelezettségeket, sem jogokat nem származtat a tulajdonosokra, normatív tartalommal nem rendelkezik. A BH2014.182. számú eseti döntés szerint az a „közgyűlési határozat”, amelynek normatív tartalma nincs – sem kötelezettségeket, sem jogokat nem származtat a tulajdonosokra – valójában nem határozat, ezért annak érvénytelensége sem vizsgálható a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 42. § (1) bekezdés szerint.
- [7] Rámutatott a bíróság arra is, hogy az Alapító Okirat egy speciális, tartós jogviszonyt szabályozó szerződés, amely csak valamennyi tulajdonostárs egyetértésével,

egyhangúlag módosítható, és a tulajdonostársaknak szerződésmódosítási kötelezettségük nincs. Ezért a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére hivatkozással [Tht. 42. § (1) bekezdés] az Alapító Okirat módosítása, a tulajdonostársak szerződéses nyilatkozatának pótlása iránt indított per nem vezethet eredményre.

- [8] 2.2. Az elsőfokú döntés ellen az indítványozó fellebbezett, amely alapján eljárva a Fővárosi Törvényszék a 2025. október 20-án kelt, 48.Pf.633.193/2025/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [9] A törvényszék – amint azt az indokolásban kimondta – nem észlelt olyan eljárási szabálysértést, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását eredményezhetné. A törvényszék az elsőfokú döntéssel – annak indokaira is kiterjedően – egyetértett. Rámutatott, hogy a felperes által javasolt megoldás nemcsak a házfelügyelői pince közös vagy külön tulajdoni jellegét érintené, hanem egy másik albetét (az 1. számú albetét) tulajdonosának tulajdoni hányadát is megváltoztatná, ezért nem az Alapító Okirat kijavítására, hanem annak módosítására irányult.
- [10] A törvényszék szerint a támadott közgyűlési határozat nem zárja ki, hogy a társasház utóbb majd határozzon az Alapító Okirattal, vázrajzzal, ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel kapcsolatos ellentmondásokról, és a jelen eljárásban sem azt vizsgálta, hogy az Alapító Okirat tartalmával kapcsolatos állítások helyesek-e. A Tht. 42. § (1) bekezdése alapján a per tárgya csak a közgyűlési határozatnak a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmére miatti esetleges érvénytelensége volt, ez azonban a közgyűlési határozat normatív tartalmának hiánya miatt alappal nem volt támadható.
- [11] 3. Az indítványozó ezt követően fordult az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.633.193/2025/8. számú ítélete ellen 2026. január 19-én, a Budai Központi Kerületi Bíróság útján. A panaszbeadvány a támadott és bírói döntést az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseivel tartotta ellentétesnek.
- [12] Az indítványozó az alkotmányjogi panaszban ismertette az alapügyben hozott bírósági döntéseket, utalt a jogorvoslati lehetőségek kimerítésére, a benyújtási határidő megtartására és érintettségének fennállására (tekintettel arra, hogy az alapeljárásban felperes volt).

- [13] 3.1. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelme körében azt adta elő az indítvány, hogy a támadott ítéletből nem tűnik ki, hogy az indítványozó másodlagos fellebbezési kérelmét miért nem találta alaposnak a törvényszék. (A támadott ítélet indokolásának [8] bekezdése szerint itt azt kérte az indítványozó, hogy az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzzék az alábbi kitéletet: „a bíróság a felperesi hivatkozásra figyelemmel [...] kiemeli, hogy az Alapító Okirat egy speciális, tartós jogviszonyt szabályozó szerződés, arra a Ptk. kötelmi jogi szabályai alkalmazandók és a Tht. 10. § (1) bekezdése értelmében az csak valamennyi tulajdonostárs egyetértésével, egyhangúlag módosítható. Az Alapító Okirat valamennyi tulajdonos szerződése és a tulajdonostársaknak szerződésmódosítási kötelezettségük nincs.”) Az indokolás hiánya miatt – az indítványozó szerint – a fellebbezési kérelme nincs érdemben elbírálva.
- [14] Az indítványozó továbbá úgy értelmezi, hogy a törvényszék ténylegesen osztotta az ő álláspontját, ami miatt részben megváltoztató döntést kellett volna hoznia. Erre az indítványozó a másodfokú ítélet azon megjegyzéséből következtet, amely szerint nem zárható ki, hogy a társasház utóbb majd határozzon az Alapító Okirattal, vázrajzzal, ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel kapcsolatos ellentmondásokról. Ezzel a törvényszék – az indítványozó értelmezése szerint – elismerte, hogy a dokumentumok között ellentmondás van, amelyet az Alapító Okirat módosításával fel kell oldani, vagyis nem igaz, hogy az Alapító Okirat módosítása nem kötelező.
- [15] 3.2. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében rögzített jogorvoslathoz való jog amiatt sérült az indítványban foglaltak szerint, hogy a támadott ítélet nem egyértelmű a fent említett ellentmondás – a másodlagos fellebbezési kérelem elbírálásának nem egyértelmű volta – miatt, ami pedig kizárja, hogy a jogorvoslat hatékony lehessen. Hangsúlyozza az indítványozó, hogy joga van a fellebbezési kérelme teljes körű elbírálásához, a másodfokú bíróságnak azt teljes mértékben ki kellett volna mérítenie. Álláspontja szerint ha az Alapító Okirat módosítása nem volt a per tárgya, akkor a másodfokú bíróságnak mellőznie kellett volna az elsőfokú ítélet indokolásából az általa kifogásolt szövegrészt. A támadott döntés az alkotmányjogi panasz szerint ellentétes a 3027/2018. (II. 6.) AB határozat, Indokolás [55]–[56] bekezdéseiben, valamint a 24/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [19], [20] és [23] bekezdéseiben írtakkal is.
- [16] 4. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése előírja, hogy az alkotmányjogi panasz érdemi elbírálása előtt döntenie kell annak befogadásáról. Az alkotmányjogi panasz

befogadásáról az Alkotmánybíróság az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel az Abtv. 47. § (1) bekezdésére, 50. § (1) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság Ügyrendjének 5. § (1) és (2) bekezdéseire – tanácsban eljárva dönt. A panaszt akkor lehet befogadni, ha az megfelel a törvényben előírt formai és tartalmi követelményeknek, különösen az Abtv. 26–27. és 29–31. §-aiban foglalt feltételeknek. Ezekon kívül az Abtv. 52. § (1) bekezdése értelmében az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia. A kérelem akkor határozott, ha megfelel az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *a)–f)* pontjaiban foglalt kritériumoknak.

[17] Jelen esetben a panasz nem felel meg ezeknek a követelményeknek, az alábbiak miatt.

[18] 5. Az indítványozó alkotmányjogi panasz benyújtására indítványozói jogosultsággal rendelkezik, érintettsége – mivel az alapeljárásban felperes volt – fennáll. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszban az Alaptörvényben biztosított joga sérelmére hivatkozott, megjelölve az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseit. Az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül nyújtotta be.

[19] 6. Az indítvány a határozottság Abtv. 52. § (1b) bekezdésében felsorolt követelményeinek az alábbiak szerint tesz eleget. Tartalmazza: *a)* a törvényi rendelkezést, amely megállapítja az Alkotmánybíróság hatáskörét az indítvány elbírálására, továbbá azt, amely az indítványozó indítványozói jogosultságát megalapozza [Abtv. 27. § (1) bekezdés]; *b)* az eljárás megindításának indokait, az Alaptörvényben biztosított jog sérelmének lényegét [a XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdései kapcsán azt, hogy a támadott másodfokú ítélet ellentmondást tartalmaz az indítványozó másodlagos fellebbezési kérelmét érintően]; *c)* az Alkotmánybíróság által vizsgálandó bírói döntést (a Fővárosi Törvényszék 48.Pf.633.193/2025/8. számú ítélete); *d)* az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdés]; *e)* indokolást arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseivel; valamint *f)* kifejezett kérelmet arra, hogy az Alkotmánybíróság semmisítse meg a támadott törvényi rendelkezést és bírói döntést.

[20] 7. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság feltételeként határozza meg továbbá, hogy az – egyéb törvényi feltételeknek megfelelő – alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E két feltétel alternatív jellegű, az egyik fennállása önmagában is megalapozza az Alkotmánybíróság érdemi eljárását. A

feltételek meglétének vizsgálata az Alkotmánybíróság mérlegelési jogkörébe tartozik {lásd: 21/2016. (XI. 30.) AB határozat, Indokolás [20]}.

- [21] 7.1. Az indítványozó mind az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése, mind pedig a (7) bekezdése kapcsán azt sérelmezi, hogy a másodfokú bíróság nem mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásának azon kitételét, amely rámutatott a társasházi Alapító Okirat jogi minőségére (tartós jogviszonyt szabályozó szerződés) és arra, hogy az csak a tulajdonostársak egyhangú döntésével módosítható, a szerződésmódosításra irányuló döntés pedig a jelen esetben nem kényszeríthető ki. Az indítványozó a másodfokú ítélet azon kitételét, amely szerint a jelen eljárásban nem képezte a vizsgálat tárgyát, hogy az Alapító Okirat tartalmával kapcsolatos állításai helyesek-e, úgy értette, hogy akkor az erre vonatkozó kitételeket mellőzni kellett volna az elsőfokú ítéletből. Ebből pedig véleménye szerint következett volna, hogy az ő másodlagos fellebbezési kérelme megalapozott, amiből pedig – szerinte – tovább következett volna, hogy a dokumentumok közötti ellentmondást az Alapító Okirat módosításával kell feloldani, így az Alapító Okirat módosítására nem lehet azt mondani, hogy az nem kötelező.
- [22] Az Alkotmánybíróság e kifogással és az abból az indítványozó által levont következtetésekkel kapcsolatban rámutat, hogy az elsőfokú ítélet indokolásának kifogásolt része – törvényi hivatkozásokkal is alátámasztottan – pusztán az Alapító Okirat, mint jogintézmény jellegét és módosításának szabályait ismerteti, ezeken pedig az sem változtatna, ha ezeket az elsőfokú ítélet nem tartalmazná. Az indítványozó kereseti kérelme és fellebbezése nem amiatt nem vezethetett eredményre, mert ez a kioktatás szerepel az elsőfokú ítéletben, hanem azért, mert a bíróság jogértelmezése szerint – korábbi eseti döntés hivatkozásával is alátámasztottan – egy közgyűlési határozat hiányából, vagyis normatív tartalommal nem rendelkező „közgyűlési határozatból” sem kötelezettségek, sem jogok nem származnak a tulajdonosokra, az ilyen „határozat” valójában nem határozat, ezért annak érvénytelensége sem vizsgálható a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján. A bírói döntésekben megállapított tényállásból kitűnik, hogy az Alapító Okirat különböző módosításai és a záradékolt változási vázrajz között eltérések vannak, azonban az indítványozó által kifogásolt indokolási rész elhagyásából sem következne az, hogy a társasház tulajdonosainak kikényszeríthető kötelezettsége volna ezt az Alapító Okirat egyhangú módosításával az indítványozó által javasolt módon feloldani.
- [23] 7.2. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljáráshoz való jog részét képező

indokolási kötelezettség alkotmányos követelményéből az fakad, hogy a bíróság döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően köteles számot adni, ugyanakkor azonban az indokolási kötelezettségből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége és különösen nem következik az indítványozók szubjektív elvárásait kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása {lásd például: 3366/2023. (VII. 19.) AB végzés, Indokolás [33]; 3122/2025. (IV. 25.) AB végzés, Indokolás [30]}.

- [24] A támadott bírói döntésből megállapítható, hogy az egyrészt egyértelműen rögzíti, hogy nem volt észlelhető olyan eljárási szabálysértést, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását eredményezhetné; a törvényszék az elsőfokú döntéssel – annak indokaira is kiterjedően – egyetértett. Másrészt az ítélet indokolása – éppen az indítvány által is említett [19] pontban – reagált az indítványozó által felvetett kérdésre, amikor (az elsőfokú bírósággal egybehangzóan) kimondta, hogy az eljárásnak nem képezte tárgyát az Alapító Okirat tartalmával kapcsolatos állítások helytállósága, mert a per tárgya a közgyűlési határozat Tht. 42. § (1) bekezdése szerinti érvénytelensége volt, ez azonban normatív tartalom hiányában nem volt vitatható. Ehhez tette hozzá megjegyzésként – az indítványozó felvetésére válaszolva – a másodfokú bíróság, hogy: „A támadott határozat annak lehetőségét sem zárja ki, hogy a társasház utóbb az Alapító Okirattal, vázrajzzal, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekkel kapcsolatos ellentmondásokról határozzon.” Ezzel a másodfokú bíróság maga is megerősítette, hogy nem az indítványozó által kifogásolt indokolási szövegrész képezi akadályát az említett dokumentumok közötti ellentmondás feloldásának, hanem a társasház tulajdonosainak az akaratelhatározása, az Alapító Okirat módosítására irányuló egyhangú döntésük hiánya.
- [25] Erre figyelemmel megállapítható, hogy a támadott bírói döntés az indokolási kötelezettség Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelményeit nem sérti, továbbá az indítványozó fellebbezését kimerítette, egyértelműen elbírálta, így az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése tekintetében sem vet fel aggályokat.
- [26] 7.3. A fentiek alapján az Alkotmánybíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alkotmányjogi panasz nem veti fel a támadott bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, és nem alapoz meg alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést sem, ekként nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek.

[27] 8. Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság – az Abtv. 47. § (1) bekezdése és az 56. § (2)–(3) bekezdései, valamint az Alkotmánybíróság Ügyrendjének 5. § (1)-(2) bekezdései alapján eljárva – az alkotmányjogi panaszt, figyelemmel az Abtv. 29. §-ában foglaltakra, visszautasította, az Alkotmánybíróság Ügyrendjének 30. § (2) bekezdés *a)* pontja alapján.

Budapest, 2026. július 7.

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