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

IV/836/2026.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával szemben benyújtott alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

[1] 1. [Név1] beltag az […] Betéti Társaság nevében (a továbbiakban: indítványozó) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése alapján benyújtott alkotmányjogi panaszában Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte az Alaptörvény M) cikk (1) bekezdésének, XII. cikk (1) bekezdésének, XIII. cikkének, valamint – ezekkel összefüggésben – a XV. cikk (2) bekezdésének a sérelmére hivatkozással.

[2] 2. Az ügy háttere az alábbiak szerint összegezhető. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: önkormányzat) a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 12. § (5a) bekezdés *a)* és *b)* pontjában kapott felhatalmazás alapján 2024. október 31-én kihirdetett és 2026. január 1-jén hatályba lépett rendeletében (Ör.) a magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nullában határozta meg (Ör. 2. §). [A Kertv. 12. § (5a) bekezdése felhatalmazást adott a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testületének, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület

tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlésének, hogy *a)* a magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát, *b)* az *a)* pont alapján meghatározott előírások be nem tartásának esetén alkalmazandó közigazgatási bírságra és tevékenység végzésétől történő eltiltásra vonatkozó szabályokat rendeletben állapítsa meg.]

[3] Az Ör.-rel szemben Budapest Főváros Kormányhivatala a Kúria eljárását kezdeményezte annak megállapítása érdekében, hogy az Ör. 2. §-a az Alaptörvény M) cikk (1) bekezdésébe, XII. cikk (1) bekezdésébe, a Kertv. 6/D. §-ába és 12. § (5a) bekezdésébe, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ába ütközik. A Kúria Önkormányzati Tanácsa 2025. november 11-én kelt határozatában (Köf.5.023/2025/4. számú határozat, a továbbiakban: kúriai határozat) az indítványt elutasította. Az Ör. szabályozását a munka- és foglalkozás szabad megválasztása, illetve a vállalkozáshoz való jog bevonásával értelmezve a Kúria megállapította, hogy „[a]z Ör. 2. §-a (…) csak két szálláshely-típust érint, azokat, amelyek nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületekben működnek. Ezen túlmenően az Ör. a szálláshely-szolgáltatást – mint vállalkozási formát – nem érinti” (kúriai határozat, indokolás [38]). A Kertv. felhatalmazó rendelkezése kapcsán pedig a Kúria kimondta, hogy „a Kertv. az ún. »felső határt meghúzza«: az év valamennyi napján nyújtható a szolgáltatás, ha ezzel a felhatalmazással az önkormányzat nem él. Ugyanakkor ún. »alsó határt« nem állapít meg a törvény, nem határozza meg, hogy az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma minimum mennyi kell, hogy legyen” (kúriai határozat, indokolás [45]).

[4] 3. Az Ör. 2. §-a ellen benyújtott alkotmányjogi panaszában az indítványozó – a releváns alkotmánybírósági gyakorlat felidézésével – a következőket adta elő.

[5] Az indítvány kiindulópontként rögzítette, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése a tulajdon szabadságát, a tulajdonosok magánautonómiájának a védelmét is garantálja. A tulajdon egyik részjogosítványa a tulajdonosi rendelkezés szabadsága, amelynek szükségszerű tartalmi eleme a szerződési szabadság.

[6] Az Ör. támadott rendelkezése a lakás-, illetve üdülőtulajdon meghatározott típusú, széles körben gyakorolt felhasználását, az ingatlanok más rendeltetésük megtartásával történő szálláshelykénti bérbeadását minden, az Ör. hatálya alá tartozó kötelezettre nézve, azaz több mint kétezer ingatlanra kiterjedően megtiltja. Ez az indítványozó szerint az ingatlantulajdonnal való rendelkezés egy módjának teljes kizárását jelenti, egyben kizárja magánjogi szerződések megkötését, így a szerződéses szabadságot is korlátozza. Az indítványozó megítélése szerint a szabályozás eredményeként a tulajdonában jelentős értékcsökkenés következik be, az érintett ingatlanok elvileg lehetséges alternatív hasznosítási módjai sok esetben lehetetlenek, de szinte biztosan veszteséggel járnak. Az alkotmányjogi panasz

hangsúlyozza: az ilyen tulajdoni sérelmet eredményező szabályozás értékkompenzáció nélkül csak akkor lenne alkotmányos, ha közérdekű célt szolgálna, és azzal arányos volna. Az indítványozó álláspontja szerint ugyanakkor a korlátozás nem szolgál közérdekű célt: „a lakók nyugalmára hivatkozva bezárni egy teljes kerületben az összes magánszálláshelyet és az összes egyéb szálláshelyet bizonyosan önkényes intézkedés, az helyben lakók magánéletéhez való jogának és az otthon nyugalmának olyan parttalanul tág értelmezése, amelynek alapján bármit be lehetne tiltani” (indítvány, 13. o.) Az alkotmányjogi panasz kitér arra, hogy az intézkedésnek kevésbé korlátozó alternatívái is lettek volna (differenciált, kizárólag az önkormányzat által problematikusnak tartott működési formákra vonatkozó, illetve alacsonyabb időkorlát megállapítása a szolgáltatásnyújtásra).

[7] Az indítványozó az Ör. 2. §-át formai-eljárási okból is ellentétesnek tartja az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével, illetve ezzel összefüggésben annak I. cikk (3) bekezdésével, mivel az önkormányzati rendeleti szinten tesz jogellenessé alapjogi védelem alatt álló, a magasabb szintű jogszabályok által megengedett tevékenységet, és ezzel alapjog közvetlen korlátozását valósítja meg.

[8] A vállalkozáshoz való jog sérelmét az indítványozó abban látja, hogy az adott földrajzi területre koncentrált tevékenységi tiltás számos érintettet zár el az apartmankiadás és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása mint az Alaptörvény XII. cikke által védett vállalkozói tevékenysége folytatásától, miközben – a fent kifejtettek szerint – annak szükségessége és arányossága nem állapítható meg.

[9] Mindkét felhívott alapjoggal összefüggésben támadja az indítványozó az Ör. 2. §-át azért is, mert az szerinte az ezen alapjogokkal összefüggő jogosultság tekintetében az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdésben rögzített jogegyenlőségi követelményt is sérti, ugyanis a szálláshely-szolgáltatás nyújtásából a magánszálláshelyek és az egyéb szálláshelyek üzemeltetőit a tilalom kizárja, az eddig Terézvárosban szolgáltatást nyújtó szálláshelyszolgáltatók csoportján belül e természetes és jogi személyeket hátrányos helyzetbe hozza.

[10] 4. Az Abtv. 56. § (1) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság az ügyrendjében meghatározottak szerinti tanácsban eljárva dönt az alkotmányjogi panasz befogadásáról.

[11] 4.1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése értelmében az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panaszt az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznyolcvan napon belül lehet írásban benyújtani. Az Ör. támadott szabálya 2026. január 1-jén lépett hatályba. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszt 2026. március 9-én nyújtotta be, így a határidő megtartottnak minősül.

[12] 4.2. Az Abtv. 52. §-a szerint az indítványnak határozott kérelmet kell tartalmaznia. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszban megjelölte az Abtv. 26. § (2) bekezdését, amely alapján az alkotmányjogi panasz eljárást kezdeményezte, az alaptörvény-

ellenesnek vélt jogszabályhelyet, valamint az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit. Az indítvány tartalmaz a támadott jogszabályhelyek alaptörvény-ellenességére, illetve az alapjogi sérelem mibenlétére vonatkozó okfejtést, valamint rögzíti a kifejezett kérelmet az Ör. alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére. Mindezekre tekintettel a határozott kérelem követelményének [Abtv. 52. § (1b) bekezdés *a)–f)* pontok] a beadvány megfelel.

[13] 4.3. Az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján akkor terjeszthető elő alkotmányjogi panasz, ha az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

[14] Az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti panasz esetében (mivel az közvetlenül a norma ellen irányul) különös jelentősége van az érintettség vizsgálatának, mert a panaszos alapjogában való személyes, közvetlen és aktuális sérelme különbözteti meg a kivételes panaszt az *actio popularis*-tól {1055/2026. (II. 20.) AB határozat, Indokolás [16]; 3110/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [27]}.

[15] A személyes érintettség az érintett saját alapjogában való sérelmét jelenti. Ezzel összefüggésben az Abtv. 52. § (4) bekezdése rögzíti, hogy az alkotmánybírósági eljárás feltételeinek fennállását az indítványozónak kell igazolnia, továbbá az Abtv. 52. § (6) bekezdése alapján az indítvány mellékleteként meg kell küldeni az Alkotmánybíróság részére azokat a dokumentumokat, amelyek az indítványban foglaltakat igazolják.

[16] Az indítványozó eredetileg mindössze egy, a szálláshelykezelő szoftver meglétét igazoló dokumentumot csatolt az alkotmányjogi panaszhoz, ugyanakkor jelen ügyben alapvető jelentőségű, hogy az Ör. hatályba lépése az indítványozónak a hatályba lépése előtt jogszerűen folytatott tevékenységében idézett-e elő változást. Az Alkotmánybíróság ennek tisztázása érdekében hiánypótlásra hívta fel az indítványozót, aki a végzést nem vette át, így a felhívásnak határidőben nem tett eleget. Az Ügyrend 33. § (3) bekezdése alapján a hiánypótlási határidő eredménytelen eltelte esetén az Alkotmánybíróság a rendelkezésre álló adatok alapján dönt az ügyben. Amennyiben az adatok hiányossága a döntést ellehetetleníti, az indítványt végzésben visszautasítja.

[17] Figyelemmel arra, hogy jelen ügyben a hiánypótlás elmaradása miatt az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti eljárás egyik alapfeltétele, az indítványozó érintettsége nem alátámasztható, az Alkotmánybíróság az indítványt az Abtv. 56. § (1)–(3) bekezdései, valamint az Ügyrend 30. § (2) bekezdésének *c)* pontja alapján visszautasította.

[18] Az Alkotmánybíróság egyúttal rögzíti: az Ör. jelen ügyben támadott rendelkezésével szemben több eljárás is folyamatban van, lényegében azonos érvek mentén, így az Alkotmánybíróság az indítványozó által felhívott szempontokat – más ügyekben – a jövőben még vizsgálni fogja.

Budapest, 2026. november 16.

Dr. Szabó Marcel s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Ligeti Miklós Zoltán s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Nemessányiné dr. Chronowski Nóra Edit s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Patyi András s. k.,
előadó alkotmánybíró