

ALKOTMÁNY ELLETRONIKUS IRATROL  
KÉSZÍTETT MÁSOLAT

2

PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG 2.	
ÉRKEZTETŐ IRODA	
ÉRK: 2022 -04- 12	
PÉLDANY:	SZELZET:
MELLEKLET:	KÖZTÖK:
ÜGYSZÁM:	
UTÓIRATOK:	

Alkotmánybíróság  
(1015 Budapest, Donáti u. 35-45.)  
részére

felterjesztendő a  
Pesti Központi Kerületi Bíróság  
mint elsőfokú bíróság  
(1055 Budapest, Markó u. 25.)  
útján



Indítványozónak  
képviseli: dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna  
kamarai jogtanácsos



alkotmán

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/ 01066 - 0 / 2022	
Érkezett: 2022 APR 28.	
Példány: 1	Keszletiroda:
Melléklet: 14 db	4

Mellékletek

1. sz. alatt csatolva jogi képviselő kamarai tagságát igazoló hatósági bizonyítvány, és a részére adott eseti meghatalmazás
2. sz. alatt csatolva a PKKB 23. P.50.441/2021/9. sz. ítélete
3. sz. alatt csatolva a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélete



5. sz. alatt csatolva a bérleti szerződés
6. sz. alatt csatolva a 2016. január 29. napján létrejött megállapodás



Tisztelt Alkotmánybíróság!

Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (kamarai azonosító (KASZ): 36074271,  
nyilvántartó: Budapesti Ügyvédi Kamara, iroda címe [REDACTED]

[REDACTED] **Indítványozó** a [REDACTED]  
ellen Indítványozó által indított lakás  
kiürítése iránti, a Pesti Központi Kerületi Bíróság, mint elsőfokú bíróság előtt  
23.P.50.441/2021. számú eljárásban született 9. sorszám alatti ítélet ellen a [REDACTED]  
alperes által benyújtott fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú  
bíróság által hozott 42.Pf.637.042/2021/4. számú bírósági eljárásban alkalmazott Alaptörvény-  
ellenes jogszabály alkalmazása folytán szenvedett jogsérelemre tekintettel, az  
Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (továbbiakban: Abtv.) 26. § (1) bekezdése  
alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes  
szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv./Ltv.) 75. § (2) bekezdése  
vonatkozásában, továbbá az Abtv. 27. § (1) bekezdése alapján, a Fővárosi Törvényszék  
42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélete ellen, mint alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben, az  
Abtv. 30. § (1) bekezdésében biztosított törvényes határidőn belül, az alábbi

## a l k o t m á n y j o g i p a n a s z t

terjeszt elő.

- I. Az Alkotmánybíróság döntésére vonatkozó határozott kérelem (Abtv. 41. § (1) és 43. § (1) bekezdése)**

**Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Lakástv. 75. § (2) bekezdését, az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján, szíveskedjen megsemmisíteni, tekintettel arra, hogy az alaptörvény-ellenes jogszabályi rendelkezés.**

**Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítéletét szíveskedjen megsemmisíteni, az Abtv. 43. § (1) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy az alaptörvény-ellenes bírói döntés.**

## II. Indokolás

### 1. Történeti tényállás

Az Indítványozó, mint bérbeadó és [REDACTED] mint bérlő a [REDACTED] 1987. november 17. napján bérleti szerződést kötöttek a Budapest [REDACTED] 65 m<sup>2</sup> alapterületű szolgálati lakásra vonatkozóan. Az ingatlan mellékelten csatolt tulajdoni lapja szerint a Magyar Állam tulajdonában és az Indítványozó vagyonkezelésében áll. A bérleti szerződés a bérlő szolgálati lakásra jogosító munkaköre megszűnésének bekövetkezéséig terjedő időre szólt.

A felek között 2016. január 29. napján létrejött „Munkaviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről” szóló megállapodás alapján [REDACTED] munkaviszonyát – nyugállományba vonulási szándékára figyelemmel - a felek 2016. január 31. napjával, közös megegyezéssel megszüntették.

A [REDACTED] 2020. április 02. napján kelt levelében az Ltv. 75.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a cserelakás felajánlási kötelezettség körében 2 év határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötésére irányuló ajánlatot tett ugyanazon lakás bérbeadása útján. Az ajánlat alapján a havi bérleti díj összege 55.510,-Ft, a bérlő pénzügyi biztosítékként óvadékot köteles fizetni, melynek összege a szerződéskötéskori havi lakásbérleti díj háromszorosa, amelyre kérelemre a bérbeadó hat havi részletet engedélyezhet. A [REDACTED] felhívta alperes figyelmét, hogy amennyiben a levélben foglalt feltételekkel nem kívánja megkötni a cserelakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést, továbbá a megadott határidőben nyilatkozatot nem tesz, úgy a levél kézhezvételétől számított 90 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve köteles birtokba adni az ingatlant a [REDACTED] részére. [REDACTED] a tértivevény szerint a [REDACTED] levelét 2020. április 08. napján átvette, arra vonatkozóan írásbeli nyilatkozatot nem tett.

A fentiekre tekintettel, a cserelakás felajánlási ajánlat szerinti lakásbérleti szerződés megkötésére nem került sor. [REDACTED] az ingatlan birtokának visszaadására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget. [REDACTED] által sem vitatottan [REDACTED] jelenleg a lakás használatáért havi 14.000,-Ft használati díjat fizet.

A [REDACTED] keresetet nyújtott be a bírósághoz, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy a perbeli ingatlant ingóságaitól kiürítve, tiszta rendezett állapotban az ítélet jogerőre emelkedéstől számított 15 napon belül a vele bentlakókkal együtt hagyja el és az ingatlant adja felperes birtokába, illetve a perköltséget felperes részére fizesse meg.

A PKKB a mellékelten csatolt 23.P.50.441./2021/9. sz. ítéletével kötelezte [REDACTED] alperest, hogy - az 1/1 tulajdoni hányad arányban a Magyar Állam tulajdonában álló és felperes vagyonkezelésében lévő - Budapest [REDACTED] nyilvántartott, természetben [REDACTED] található ingatlant az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül ingóságaitól, valamint az alperessel együtt lakó személyektől kiürítve tiszta, rendezett állapotban hagyja el és adja a felperes birtokába.

A PKKB 23.P.50.441./2021/9. sz. ítélete ellen [REDACTED] nyújtott be fellebbezést a Fővárosi Törvényszékhez. A Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. sz. szerződésével a PKKB 23.P.50.441./2021/9. sz. ítéletét megváltoztatta és a [REDACTED] keresetét elutasította. Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## 2. Az alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntés

A másodfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az első fokú bíróság ítéletét azért változtatta meg, mert az 1987-ben kelt - és 2016. január 29-én megszűnt - bérleti szerződés megkötésének nem volt a feltétele sem óvadékfizetési kötelezettség, sem pedig közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat saját költségen megtétele, e két feltételt terheesebbnek ítélte meg a bérlő számára, ezért önmagában e két, további fizetési kötelezettséggel járó új feltétel miatt a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy *a felajánlott cserelakás nem megfelelő, így a [REDACTED] az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerinti cserelakás felajánlási kötelezettségének nem tett eleget.*

## 3. Az alkotmányjogi panasszal támadott jogszabályi rendelkezés

Az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerint, *„Ha a szerződés megkötésekor a lakás **szolgálati**, illetőleg olyan **vállalati bérlakásnak** minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték:*

- a) annak a bérlőnek, akinek - e törvény hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - nem neki felróható okból szűnt, illetőleg szűnik meg a szerződése, továbbá*
- b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együtt lakó - e törvény 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére a lakással rendelkező szervnek - e törvény szabályainak megfelelő - cserelakást kell felajánlania”.*

## 4. Jogi érvelés

Az Ltv. 75. § (2) bekezdése tehát cserelakás felajánlási kötelezettséget ír elő a volt bérbeadó számára, amennyiben a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték. Egyrészt annak a bérlőnek kell felajánlani cserelakást, akinek - e törvény hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - nem neki felróható okból szűnt, illetőleg szűnik meg a szerződése, másrészt ha a bérlő már nem él, bérlő halálakor a vele együtt lakó a törvény 32. § (3) bekezdésében meghatározott személy részére. A Lakástv. 32. § (3) bekezdésében felsorolt személyek a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője. A hivatkozott szakasz „e törvény szabályainak megfelelő” cserelakás felajánlásról rendelkezik, azaz a törvényhez fűzött kommentár és a bírói gyakorlat szerint az Ltv. 26. § (2) szerint a cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát, alapterületét, műszaki állapotát, lakóhelyiségeinek számát, településen és épületen belüli fekvését, és lakbérét.

A törvényhez fűzött kommentár és a bírói gyakorlat szerint az Ltv. 75. § (2) bekezdése a Lakás tv. hatálybalépése előtt szolgálati lakásra és vállalati bérlakásra kötött szerződésekre vonatkoznak.

A szolgálati és vállalati bérlakás fogalmát a Lakástv. nem ismeri, szolgálati és vállalati bérlakás fogalmát az Ltv. hatálybalépése előtt hatályos, a lakások elosztásáról és a lakásbérletről 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet alkalmazta, így magától értetődő, hogy az Ltv. hatályba lépése előtt létrehozott jogviszonyokra vonatkozik a tárgyi szakasz.

Tekintettel arra, hogy az Ltv. „hatályba lépése előtt megszűnt” jogviszonyokra is alkalmazni kell, az Ltv. 75. § (2) bekezdését, a jogszabályi rendelkezés interpretatio grammatica, azaz nyelvtani értelmezése szerint is egyértelmű, hogy a jogalkotó a törvény hatályba lépése előtt keletkezett jogviszonyokra kívánta az Ltv. 75. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni.

Az Ltv. 75. § (2) bekezdésének az interpretatio systematica, azaz a rendszertani értelmezése, valamint interpretatio logica, azaz logikai értelmezése is azt támasztja alá, hogy a jogszabályi rendelkezés visszaható hatállyal, az Ltv. hatálybalépése előtti jogviszonyokra vonatkozik, tekintettel arra, hogy az, az „Átmeneti rendelkezések” című részben található, mely rendelkezések az új jogszabály hatálybalépésekor fennálló jogviszonyokat hivatottak rendezni.

A Lakástv. 75. §-ához fűzött indokolás szerint: „A *szolgálati, illetve vállalati bérlakásnak minősülő lakásra vonatkozó - a jelenleg hatályos rendelkezésekkel azonos tartalmú - a törvény hatálybalépését követő időszakra szóló rendelkezésekről van szó. Lényegében azokat a lakásokat érinti, amelyeket a törvény hatálybalépéskor fennálló jogszabályok alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak kell tekinteni...*” Azonban az indokolással ellentétben a Lakástv. hatálybalépése előtt a bérleti jogviszonyt szabályozó a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. kormányrendelet (továbbiakban: Kormrend.) 117. § (3 – (5) bekezdése **szolgálati lakás** esetében az alábbiakat írta elő:

„a) az a bérlő, akinek a lakással rendelkező szervvel fennállott munkaviszonya (munkaköre) nem a bíróság büntető ítélete vagy fegyelmi határozat alapján, hanem más címen szűnt meg, illetőleg azt nem a jogszabály rendelkezésének megsértésével szüntette meg, továbbá

b) a lakás bérlőjének halála esetén a vele együttlakó házastársa, illetőleg olyan közeli hozzátartozója, aki más állami lakásban a lakásbérleti jogviszony folytatására volna jogosult, a (4)-(5) bekezdésben meghatározott követelményeknek megfelelő másik lakásra **tarthat igényt.**

(4) A (3) bekezdésben említett másik lakás akkor megfelelő, ha **ugyanabban a városban (községben) van, mint a kiürítendő szolgálati lakás, és rendelkezik annyi lakószobával, mint amennyi a szolgálati lakásban van. Ha azonban a szolgálati lakásban levő lakószobák száma a kiköltözésre köteles személy lakásigénye mértékének alsó határát meghaladja, az csak az alsó határnak megfelelő szobaszámú másik lakásra tarthat igényt. A másik lakás akkor is megfelelő, ha komfortfokozata a szolgálati lakásénál eggyel alacsonyabb, legalább azonban komfort nélküli; ilyen esetben a kiköltözésre köteles személy részére a két lakásra megállapítható lakás-használatbavételi díj közötti különbözetet meg kell téríteni.**

(5) Ha a kiürítendő szolgálati lakás önálló lakás volt, a volt bérlő másik önálló lakásra **tarthat igényt.**”

A Kormrend. 118. § (1) bekezdése rögzítette: „, valamint 118. § (1) bekezdése kimondta, hogy „Ha a lakásbérleti jogviszony nem a 117. §-ban említett módokon szűnt meg, a **jóhiszemű volt bérlő a 77. §-ban meghatározott követelményeknek megfelelő másik lakásra tarthat igényt.**”

A fentiek mellett a Kormrend. 114. § (1) bekezdése az alábbiakat rögzítette:

„Ha a **tanácsi bérlakásban** a lakásbérleti jogviszony megszűnése után olyan jóhiszemű személy maradt vissza jogcím nélkül, aki abban legalább öt éve állandó jelleggel

a) a bérlővel együtt lakott, vagy

b) jogcím nélkül lakik,

és a lakás a lakásigénye mértékének alsó határát nem haladja meg, a lakásügyi hatóság köteles a lakást részére - **kérelmére** - kiutalni.”

Ez a rendelkezés azonban a tanácsi lakásokra vonatkozott. A Kormrend. 3. § (2) bekezdése az állami lakásokat az alábbiak szerint 4 csoportra osztotta:

a) tanácsi bérlakások,

b) átmeneti lakások,

- c) vállalati bérlakások,
- d) szolgálati lakások.

A Lakástv. 75. § (2) a volt szolgálati, illetve vállalati bérlakásokra ír elő cserelakás felajánlási kötelezettséget.

A fenti rendelkezések, így különösen a szolgálati lakásokkal kapcsolatos 117. §, valamint 118. § – ellentétben a Lakástv. 75.§-ával, - nem cserelakás felajánlási kötelezettséget írtak elő a bérlő, illetve felsorolt hozzátartozói részére, hanem a felsorolt személyek számára teremtett **lehetőséget, hogy kérelmezzék** a lakás kiutalását, illetve másik lakás iránti kérelmet terjeszthettek elő, mely kérelem, felmerülő igény esetén, tehát csak és kizárólag akkor, ha van ilyen irányú kérelem, igény a bérbeadó köteles a lakást, illetve másik lakást bérbé adni.

Fontos különbség továbbá, hogy a kormányrendelet 118. §-a kizárólag a volt bérlő számára teremti meg a másik lakásra vonatkozó igény benyújtására a lehetőséget, továbbá megköveteli a volt bérlő jóhiszeműségét. A Lakástv. 75. § (2) bekezdése ilyen követelményt nem támaszt.

A Kormrend. 119. § (1) bekezdése „*A lakásban jogcím nélkül lakó olyan **jóhiszemű** személy, aki nem bérlőként (használóként) költözött a lakásba, hanem akit (pl. családtagként, albérlőként) a bérlő (használó) fogadott be, legalább komfort nélküli másik lakásra vagy külön bejárattal rendelkező olyan albérleti lakószobára **tarthat igényt**, amely a legszükségesebb bútortárának és felszerelési tárgyainak elhelyezésére is alkalmas. Ha a lakásban több ilyen jóhiszemű személy van, együttesen is csak egy - a lakásigényük mértékét meg nem haladó és a kiürítendő lakásnál nem nagyobb szobaszámú - lakásra tarthatnak igényt*”.

A Kormrend. 117. § (3) bekezdése kizárólag szolgálati lakások esetében rögzítette a másik lakás iránti igény előterjesztésére vonatkozó lehetőséget. A vállalati bérlakások esetében a 118. § alapján kizárólag a bérlő, amennyiben jóhiszemű nyújthatott be igényt másik lakásra. A Kormrend. 119. § (1) bekezdése szintén jóhiszeműséget követel meg a lakásban lakótól, továbbá a 117. § (3), valamint a 118. § (1) bekezdésével egyezően csak lehetőséget teremt a lakásban maradónak, hogy igényét kifejezze másik lakásra, azonban felajánlási kötelezettséget nem ír elő.

A Kormányrend. 117. § (3), 118. (1), és 119. § (1) bekezdése, (illetve megjegyezzük, hogy a 114. §-a), tehát a törvényhez fűzött indokolással ellentétben, nem azonos tartalmú, sőt az a fentiek szerint számos ponton eltér, de a leglényegesebb eltérés, hogy míg a Kormrend. meghatározott feltételek teljesülése esetén teremt lehetőséget a volt bérlő, vagy a felsorolt személyek számára a bérleti jogviszony megszűnése után, addig az Ltv. 75. § (2) bekezdése automatikus kötelezettséget teremt, cserelakás felajánlására kötelezi a volt bérbeadót. A korábbi szabályozás alapján tehát, amennyiben a lakásban maradó személyeknek a bérleti jogviszony megszűnése után nincs arra vonatkozó kérelme, hogy a lakásban kíván maradni, a korábbi bérbeadót semmilyen cserelakás felajánlási kötelezettség nem terhelte. Jelenlegi szabályozás értelmében, azonban, mint ahogy az történt a jelen panasszal támadott ítéletben is, addig a volt bérlő nem tud kiürítési pert eredményesen indítani, amíg az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerinti cserelakás felajánlási kötelezettségének nem tesz eleget, akkor sem, ha erre vonatkozó kérelmet, igényt a korábbi bérlő, illetve a lakásban maradó személy nem terjesztett elő.

Fontos különbség továbbá, hogy a Lakástv. 75. § (2) bekezdése szerinti cserelakás felajánlási kötelezettség teljesítése során alkalmazandó 26. § (2) bekezdése szerint a cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát, valamint a településen belüli fekvését, addig a Kormrend. fentiekben idézett 117. § (4) bekezdése csak azt

írta elő, hogy azonos településen kell lennie a cserelakásnak, illetve kifejezetten rögzítette, hogy az a lakás is megfelelő, ha komfortfokozata a szolgálati lakásénál eggyel alacsonyabb.

E körben kiemelendő véleményünk szerint, hogy rendkívül hátrányos a volt bérbeadó számára, hogy ahogy a tárgyi ügyben is történt, a korábbi bérlő számára semmilyen kötelezettség nincs előírva arra vonatkozóan, hogy meddig köteles visszajelezni a volt bérbeadó cserelakásra tett ajánlatára, meddig terheli ajánlati kötöttség a volt bérbeadót. Jelen peres eljárás alperese egyáltalán nem jelezte a [REDACTED] felé, hogy a közjegyzői okiratot, vagy az óvadékot sérelmesnek találja, és e nélkül kíván szerződést kötni. Számtalan peres eljárásban derül ki a [REDACTED] számára, hogy védekezéséppen ilyen, vagy ehhez hasonló indokokkal támadják a [REDACTED] által felajánlott cserelakás megfelelőségét, mivel a korábbi bérlők, vagy hozzátartozók semmilyen visszajelzést nem küldenek a felajánlott cserelakás tekintetében.

A Lakástv. 75. § (2) bekezdése a törvény hatálybalépését megelőzően, vagy azt követően megszűnt, illetve megszűnő szerződések esetében ír elő cserelakás felajánlási kötelezettséget a bérbeadó számára, azaz olyan szerződések esetében ír elő a bérbeadó számára igen terhes kötelezettséget, amelyek a törvény hatálybalépése előtt jöttek létre. Az Ltv. 75. § (2) bekezdése alapján, a törvény 1994. január 1-i hatálybalépését megelőzően létrejött jogviszonyokba avatkozik bele, utólagosan, akként, hogy függetlenül attól, hogy az Ltv. hatálybalépése előtt mikor kötöttek szerződést a felek, a szerződő felek hogyan állapodtak meg, cserelakás felajánlási kötelezettség terheli a volt bérbeadót, akkor is, ha csak az Ltv. hatályba lépése után, és akkor is, ha az Ltv. hatályba lépése előtt szűnt meg a szerződés.

Alaptörvény Alapvetés B) cikk (1) bekezdése kimondja, „Magyarország független, demokratikus jogállam”.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint, a jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság, amely „az államtól, és elsősorban a jogalkotótól azt követeli meg, hogy a jog egésze, egyes részterületei és szabályai világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve **kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára is előre láthatóak legyenek.**” (3057/2019. (III. 25.) AB határozat, Indokolás [15]) A jogbiztonság egyik legfontosabb alapkövetelménye a jogszabályok kiszámíthatósága és az egyes jogi normák egyértelműsége. (33/2014. (XI. 7.) AB határozat, Indokolás [32], 3001/2019. (I. 7.) AB határozat, Indokolás [87]). Nem csak a kifejezetten visszaható hatállyal hatályba léptetett rendelkezés minősülhet visszaható hatályúnak, hanem egy olyan norma is, amelynek **a szokásos értelmezési módszerek szerinti alkalmazása csak visszahatóan lehetséges.** (32/2005. IX. 15. AB hat.) A jogbiztonsághoz szorosan hozzátartozik **a visszaható hatály tilalmának és a szerzett jogok védelmének elve.** (142/2010. VII. 14. AB hat.)

A Lakástv. 75. § (2) bekezdése egyértelműen nem felel meg a jogbiztonság követelményének, hiszen egy olyan jogviszonyba avatkozik bele, amely a törvény hatálybalépése előtt keletkezett, akár több évtizeddel korábban, és teszi ezt akár úgy is, hogy a jogviszony már megszűnt, le is zárult. Véleményem szerint a kiszámíthatóság, valamint előreláthatóság követelményének nem felel meg az, hogy egy akár az 80-as években megkötött szerződésbe utóbb oly módon beavatkozik egy jogszabály, hogy ilyen mértékű nagy terhet ró az egyik szerződő félre.

Az Ltv. 75. § (2) bekezdésének hatálybalépésekor A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. 12. § (2) bekezdés akként rendelkezett, hogy „(2) A jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.” E körben megjegyezzük, hogy a jelenleg hatályos Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (2) bekezdése is rögzíti ezt a rendelkezést az alábbiak szerint:



*„Jogsabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé”.*

Határozott álláspontunk szerint az Ltv. 75. § (2) bekezdése a bérbeadóra a fentiekben idézett tilalomba ütköző módon, visszamenőleg, a kihirdetést megelőző időre kvázi módosítja a jogviszonyt, a felek által létrehozott szerződést, hiszen egy olyan, a bérbeadó számára rendkívül terhes kötelezettséget ír elő, amely alapján a bérbeadó, bármikor az Ltv. hatálybalépése előtt kötött lakásbérleti szerződést, köteles nem csak a bérlő, hanem a bérlő halála esetén a bérlő házasársa, unokája, gyermek, szülője számára cserelakást felajánlani, akár akkor is, ha már az alapjogviszony évekkkel, akár évtizedekkel korábban, akár már az Ltv. hatálybalépése előtt megszűnt. Ez olyan szintű beavatkozás a felek jogviszonyába, amely nem felel meg a jogalkotásról szóló jogszabályokban írt követelmények, es olyan fontos alapelveket, alapjogokat sért, mint a jogállamiság, a jogbiztonság, hiszen olyan kötelezettséget állapít meg utólag a bérbeadó számára amelyet a felek nem kötöttek ki a szerződésben, amelyet a bérbeadó nem kívánt vállalni, amely teherről ha a szerződéskötéskor nem tudhatott, lehetséges ha tud, nem is köt szerződést. Az Ltv. 75. § (2) bekezdése nem felel meg az előre láthatóság, kiszámíthatóság követelményének, sérti a volt bérbeadó szerzett jogait.

Vitathatatlanul aránytalanul súlyos teher a bérbeadó számára az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerinti cserelakás felajánlási kötelezettség, hiszen a jelenlegi gazdasági helyzetben, a mai világban kirívóan ellentétes az eredményes és okszerű gazdálkodással, hogy példának okán, a tárgyi ügyben az 1987-ben – az akkori jogi és gazdasági állapotban - kötött lakásbérleti jogviszonynak megfelelő cserelakás felajánlási kötelezettség terheli a [REDACTED]. A Fővárosi Törvényszék a jelen panasszal támadott ítéletében a felajánlott cserelakás tekintetében közjegyzői okiratba foglalást vélte a bérlő számára olyan kedvezőtlen tényezőnek, amely miatt azt állapította meg, hogy nem megfelelő a cserelakás. A közjegyzői okiratok alapján közvetlen végrehajtás lehetőségét a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény vezette be, mely 1991. szeptember 1-én lépett hatályba, így értelemszerűen a [REDACTED] által 1987-ben kötött szerződéskötés során ilyen alkalmazására nem kerülhetett sor. 1987. év óta eltelt idő során azonban a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás, a közvetlen végrehajthatóság okán, a hosszadalmas peres eljárás elkerülése érdekében gyakorlatilag általánosan elfogadott, széles körben alkalmazott lett a bérleti jogviszony létrehozása során. A gyakorlatban az olyan Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) hatálya alá tartozó személyek, mint a [REDACTED] nem is köt közjegyzői okirat alkalmazása nélkül bérleti szerződést, eleget téve ezzel az Nvtv.-ben rögzített állami vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményének. A jogszabály, valamint a Fővárosi Törvényszék a jelen panasszal támadott ítélete tehát teljesen figyelmen kívül hagyja az elmúlt évtizedek során végbement gazdasági, jogi fejlődését.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy nemzeti vagyonba tartozik az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló dolgok, így az ilyen ingatlanok is. Tekintettel arra, hogy az Indítványozó által kifogásolt Ltv. rendelkezése a szolgálati és vállalati bérlakásokra vonatkozik, azok jelentős része jelenleg, állam vagy önkormányzat tulajdonát képezik, így nemzeti vagyonba tartozó ingatlanok. [REDACTED] számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a Magyar Állam, így szintén a nemzeti vagyon körbe tartozik. Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése kimondja: *„A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását”.*



A vasút pályahálózat működtetése, az ahhoz kapcsolódó vagytonkezelési tevékenység közfeladat a vasút közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján.

Az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség semmilyen szempontból nem kapcsolódik a [REDACTED] által ellátandó pályaműködtetési közfeladat teljesítéséhez, a lakosság számára vasúti közlekedés biztosításához, sőt arra kötelezi a [REDACTED] illetve a Magyar Államot, hogy megtartsa azt az ingatlanvagyonra amelyre nincs szüksége, melyet nem tud közfeladatok ellátására fordítani, illetve megakadályozza a [REDACTED] számára, hogy közfeladata ellátásának biztosításához, a lakóingatlanokat foglalkoztatáspolitikai céllal, aktív munkavállalói számára adja bérbe.

A [REDACTED] azért köteles fenntartani lakásingatlanokat, hogy volt bérlők, vagy azok a törvényben felsorolt hozzátartozói számára elhelyezést biztosítson. E körben kiemelandó, hogy a [REDACTED] alaptevékenysége a vasúti pálya működtetése, a vasúti közlekedéshez szükséges infrastruktúra biztosítása ésszerűtlen elvárás az a [REDACTED]-től, hogy a rendelkezésére álló vagyon ne ennek, az alaptevékenység ellátásának biztosítására fordítsa, - például a [REDACTED] tulajdonú lakóingatlanok értékesítése útján, - vagy ne a jelenleg aktív munkavállalók számára biztosítson lakhatást a szolgálati helyen, annak közelében egy olyan munkavállaló számára, aki a szolgálati helytől messze rendelkezik csak lakóingatlannal, és olyan munkakört lát el, amely esetlegesen hiányszakmának minősül.

A fentieket meghaladóan, a [REDACTED] az általa vagytonkezelt nemzeti vagyon részét képező ingatlanok esetében - mint amilyen a jelen alkotmányjogi panasz alapját képező peres eljárásnak tárgya, - az Nvtv. 7. § (1) bekezdése alapján, felelős módon köteles gazdálkodni, mely felelős gazdálkodásnak nem felel meg az, hogy azt nem a fenti módon az alaptevékenység ellátásának biztosítására fordítja, hanem olyan személyeket helyez el abban, akik már évek óta nem a [REDACTED] munkavállalói, vagy akár soha nem is voltak a [REDACTED] munkavállalói.

A kommentár és a joggyakorlat szerint a Lakás tv. 26. § (2) bekezdésében felsorolt szempontokat figyelembe véve a bérlő nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe és a cserelakásnak valamennyi felsorolt szempontnak meg kell felelnie, azaz még arra sincs lehetősége a volt bérbeadónak, hogy esetleg 1 m<sup>2</sup> területnagysággal kisebb, vagy az adott település másik részén tegyen eleget felajánlási kötelezettségének, amennyiben például a vasúti pályaműködtetési tevékenységéhez kapcsolódóan szüksége van a korábbi bérleményre.

Azáltal, hogy a tulajdonos, (illetve a vagytonkezelő) rendelkezési jogát, visszaható hatállyal a fentiek szerint korlátozza a jogalkotó, véleményünk szerint nemcsak a jogállamiság, jogbiztonság követelményét, hanem az Alaptörvény Szabadság és felelősség XIII. cikkében rögzített tulajdonhoz való jogát, illetve az abból fakadó rendelkezési jogát is sérti a volt bérbeadónak.

Számos ingatlan esetében a [REDACTED] nem vagytonkezelői jog, hanem tulajdonjog illeti meg. A tárgyi ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, így a jogszabályi rendelkezés a Magyar Állam tulajdonos tulajdonhoz való jogát, abból fakadó rendelkezési jogát sérti.

A fentieket meghaladóan az Nvtv. 11. § (8) bekezdése alapján a vagytonkezelőt megilletik a tulajdonos jogai, ezáltal a jelen panasszal támadott jogszabályhely a [REDACTED] mint vagytonkezelőt megillető tulajdonjogát, az abból fakadó rendelkezési jogát is sérti.

A Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. számú ítéletével 1987. november 17-én létrejött jogviszonyba, szerződésbe avatkozik be az Ltv. 75. § (2) bekezdésére hivatkozással, egy olyan jogviszonyban, amely 2016. január 29-én megszűnt, már lezárult, és ír elő a [REDACTED] számára cserelakás felajánlási kötelezettséget, illetve az 1987-ben kelt szerződéssel megegyező feltételek szerinti szerződéskötést, úgy, hogy a szerződéskötéskor hatályos jogszabályi rendelkezések ilyen kötelezettséget a [REDACTED] számára nem írtak elő, csupán a

bérlő számára teremtettek másik lakás iránti igény előterjesztésére jogosultságot. Ilyen igény hiányában azonban a [REDACTED], illetve jogelődjét semmilyen kötelezettség nem terhelte, sem ajánlattételi kötelezettség, sem szerződéskötési kötelezettség.

Határozott álláspontunk szerint a fenti okfejtésre tekintettel az ítélet sérti a demokratikus jogállamiságot, az abból származtatható jogbiztonságot, a visszaható hatály tilalmát, a szerzett jogok védelmét, a Magyar Állam tulajdonhoz való jogát, illetve a [REDACTED] mint vagyonkezelőt megillető tulajdonjogát, abból fakadó rendelkezési jogát, azaz a Magyar Állam, illetve a [REDACTED] alaptörvényben biztosított jogait, így az alaptörvény-ellenes.

**A fentieket összegezve, az Ltv. 75. § (2) bekezdése, valamint arra való hivatkozással hozott Fővárosi Törvényszék 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélete alaptörvény-ellenes, sérti az alkotmányban rögzített demokratikus jogállamiságból származtatható jogbiztonság követelményét, a visszaható hatály tilalmát, a szerzett jogok védelmét, a tulajdonhoz való jogot, továbbá az abból fakadó tulajdonost megillető rendelkezési jogot.**

## **II. Alkotmányjogi panasz előterjesztésének lehetősége, alkotmányjogi panasz illetéke**

Az Abtv. 30 § (1) bekezdése alapján, az alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül lehet benyújtani. Jogerős másodfokú ítélet elektronikus letöltésének napja: 2022.február 25. napja, így jelen panasz benyújtására törvényes határidőn belül kerül sor.

Indítványozó határozott álláspontja szerint, a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, továbbá alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés az Ltv. 75. § (2) bekezdésének, valamint a 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélet alaptörvény-ellenességének vizsgálata.

Az Indítványozó, a Fővárosi Törvényszék előtti 42.Pf.637.042/2021. sz. eljárásban, az abban hozott 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítéletben, mint felperes, az Abtv. 26. § (1) és 27. § (2) bekezdése szerinti egyedi ügyben érintett személynek minősül.

Abtv. 28. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

*„(1) Az Alkotmánybíróság a 27. §-ban meghatározott bírói döntés felülvizsgálatára irányuló eljárásban a 26. § szerinti, jogszabály Alaptörvénnyel való összhangját illető vizsgálatot is lefolytathatja.*

*(2) Az Alkotmánybíróság a 26. § alapján indítványozott eljárásban a bírói döntés alkotmányosságát is vizsgálhatja.”*

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 365. § (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság által hozott 42.Pf.637.042/2021/4. sz. döntéssel szemben fellebbezésnek nincs helye. A 42.Pf.637.042/2021/4. sz. ítélet kizárólag rendkívüli jogorvoslattal, felülvizsgálati eljárással lenne megtámadható.

Az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II.27.) AB Tű. határozatának 32. § (1) bekezdése rögzíti, hogy *„Az Abtv. 26. § (1) bekezdés b) pontjában, 27. § b) pontjában és 56. § (2) bekezdésében foglalt jogorvoslati lehetőség kimerítésének kötelezettsége nem vonatkozik a felülvizsgálatra mint rendkívüli jogorvoslatra. Az Abtv. 26. § (1) bekezdése és 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz akkor is benyújtható, ha törvény felülvizsgálati kérelem vagy indítvány benyújtását is lehetővé teszi.”*

A fentiek alapján, az Indítványozó számára a 42.Pf.637.042/2021/4. sz. döntéssel szemben további jogorvoslati lehetőség már nem áll fenn.

A fentiek alapján az Indítványozó álláspontja szerint, az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II.27.) AB Tű. határozatának 30. § (1) és (2) bekezdése alapján jelen panasz befogadásának van helye.

Abtv. 54. § (1) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság előtti eljárás illetékmentes.

### **III. Eljáró jogi képviselő képviseleti jogának igazolása**

Jelen kérelemmel kezdeményezett eljárásban az Indítványozó képviseletére az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II.27.) AB T.Ü. határozatának 27. § (1) bekezdése alapján, Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna kamarai jogtanácsos hatalmazta meg.

Indítványozó képviseletében eljáró dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna kamarai jogtanácsos képviseleti jogát a részére adott mellékelten csatolt meghatalmazás igazolja.

Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna kamarai jogtanácsos kamarai tagságát a mellékelten csatolt 2018.01.15-én kelt, a Budapesti Ügyvédi Kamara által kiadott hatósági bizonyítvány igazolja.

Budapest, 2022.04.06.

Tisztelettel:



képv.: dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna  
kamarai jogtanácsos

