

Alkotmánybíróság

részére

a Fővárosi Törvényszék mint elsőfokú bíróság kúria
elektronikusan P23 nyomtatványon előterjesztve

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUMA 32.	
Ügyszám:	IV/ 0 0 5 7 4 - 0 / 2025		
Érkezett:	2025 FEBR 19.		
Érkezés módja		Fővárosi Törvényszék	
☐ POSTÁN ☐ @ ☐ EGYÉB:		Fővárosi Törvényszék	
Példány:		Példány:	
Melléklet:		Melléklet:	
Fővárostörvényszék		Fővárostörvényszék	
Utóirat:		Utóirat:	

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott, Fortuna Palota Kft.

[redacted] mint indítványozó (a továbbiakban: „Indítványozó”) külön okirattal igazolt (az ügyvédi meghatalmazás F/2 alatt csatolva) jogi képviselője a NEIZER Ügyvédi Iroda [redacted]

[redacted] útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (1) bekezdése és a 27. § (1) bekezdése alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg

1. a Kúria Gfv.VI.30.149/2024/10. számú felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletének és vele együtt a Fővárosi Ítéletábrla 16.Gf.40.143/2023/18-II. számú másodfokú jogerős ítéletének és a Fővárosi Törvényszék 15.G.40.956/2020/101-I. számú elsőfokú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően az(oka)t semmisítse meg.
2. állapítsa meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 23/A. § (3) és (5) bekezdés alaptörvény-ellenességét, és annak indítványozóra vonatkozó alkalmazását zárja ki.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

A) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése:

Az indítványozó 2013.12.20. napjától 5 évre vette bérbe a Budapest, [redacted] alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kb. 779 m2 hasznos alapterületű helyiségeit (a továbbiakban:

KÖZTARSASAG

bérlemény) a [REDACTED] től (a továbbiakban: [REDACTED] 5 éves bérleti jogviszony meghosszabbítási opcióval. Az említett helyiségekben rendezvényhelyszínt üzemeltetett és ott vendéglátóipari tevékenységet folytatott, mellyel – az ingatlan eleinte fennálló súlyos hiányosságai, és az ingatlan egyéb helyiségeiben zajló átépítés ellenére – folyamatosan jelentős összegű nyereséget termelt. Ez annak volt köszönhető, hogy nagyobb összegű beruházásokat végzett a bérleményben, melyeket idegen tulajdonban végzett beruházásként tart nyilván könyveiben, így saját tulajdonának tekintendők. A teljesség igénye nélkül 19.240.652, Ft értékben a vállalkozási tevékenységét elősegítő berendezéseket, felszereléseket épített be a bérleménybe, melyek utólag az állag sérelme nélkül nem távolíthatók el. Az indítványozó társaság tagjai az indítványozó társaság üzletrésztét eleve amiatt vásárolták meg 50.000.000, Ft vételár ellenében, mert a beruházás megtérülését látták abban, hogy a Budai Várnegyedben üzemeltethetnek egy éttermet gyakorlatilag 10 éven át. Az ingatlan egyéb helyiségeiben – szintén bérleti szerződések alapján – további gazdasági társaságok üzemeltettek jellemzően vendéglátó egységeket [REDACTED] illetve egy könyvelő iroda is működött itt. Az indítványozó által megkötött eredetileg 2018.12.20. napi határozott időtartamig tartó bérleti szerződés vonatkozásában az indítványozó, mint bérlő élt az opciós jogával 2017.07.10. napján kelt levelében, ennek megfelelően a bérleti jogviszony határozott időtartama 2023.12.20. napjáig meghosszabbodott.

A Kormány a Belügyminisztérium és a Nemzetgazdasági Minisztérium (a továbbiakban: **NGM**) Budai Várnegyedben történő elhelyezésével kapcsolatos intézkedésekről szóló 1837/2015. (XI 24.) Kormányhatározatában – többek között – arról rendelkezett, hogy a NGM az ingatlanban kerüljön elhelyezésre. A kormány a 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a, d) és, e) pontjában foglaltakra figyelemmel, „a NGM Budai Várnegyedben történő elhelyezésével kapcsolatos beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról” szóló 30/2016. (II 25.) Kormányrendeletben akként rendelkezett, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja az ingatlanon megvalósuló a NGM Budai Várnegyedben történő új elhelyezését szolgáló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket. A kormány „a NGM Budai Várnegyedben történő elhelyezéséhez szükséges további intézkedésekről” szóló 1097/2017. (III 2.) Kormányhatározatában akként rendelkezett, hogy a Budapest I. kerület, Szentháromság tér 6. szám alatti egykori pénzügyminisztériumi épület Fellner Sándor 1903-as tervei alapján történő homlokzat és tető rekonstrukciója, valamint a korszerű munkakörülményeket biztosító épület belső kerüljön kialakításra. Ennek érdekében – többek között – rendelkezett arról, hogy a beruházásra erre a célra létrehozott állami tulajdonú nonprofit gazdasági társaság, a [REDACTED] Kft útján kerüljön sor. Továbbá felhívta a Miniszterelnökséget vezető minisztert – többek között – az ingatlan kiürítésére és annak a NGM részére történő átadására a beruházás végrehajtása érdekében.

2017 nyarán feltehetőleg a fentiek alapján megkereste az indítványozót a NGM budai Várnegyedben történő elhelyezésével kapcsolatos beruházás megvalósításáért felelős miniszteri biztos [REDACTED] Pál, és jelezte, hogy a NGM Budai Várnegyedbe költözése kapcsán a bérlemény tárgyát is képező ingatlan felújítása vált szükségessé – és személyes egyeztetéseket kezdeményezett, melyek keretében kérte, hogy az indítványozó külön dolgozza ki, hogy milyen

elemekből álló és milyen összegű kártérítési követelést támasztana az indítványozó a bérleti szerződés megszüntetése esetére, illetve milyen elemekből álló és milyen összegű kártérítési követelést támasztana a bérleti szerződés – beruházás megvalósítása időtartamára tervezett esetleges szünetelése esetére. Az indítványozó az igényeit kidolgozta és írásban megküldte a miniszteri biztos úr és a [REDACTED] Kft, a beruházás lebonyolításával megbízott társaság munkatársai részére, illetőleg azokhoz egy 2017. októberi személyes egyeztetés során magyarázatokat is fűzött; a miniszteri biztos úr és munkatársai az igények jelentős részét szóban megalapozottnak minősítették ekkor és azt a tájékoztatást adták, hogy az igényeket továbbították „az illetékesek” részére, melyre érdemi választ több, mint egy évig nem kapott.

Kapott viszont az ingatlan akkori bérbeadójától, a [REDACTED] 2017.11.03-án egy tájékoztató levelet, amely szerint „a [REDACTED] a bérleti szerződésből eredő kötelezettségét önhibáján kívül nem tudja tovább teljesíteni, mivel a Bérleti Szerződés jogszabályi rendelkezés alapján, közhatalmi aktusból lehetetlenül (régi Ptk. 312. § (1) bekezdése és új Ptk. 6:179.§ (1) bekezdése).” Ezt az indítványozó 2017.11.14. napján megvitatta azzal, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződés fennál 2023.12.20. napjáig. Ugyanerről tájékoztatta a miniszteri biztost az indítványozó 2017.11.17. napján kelt levelében, egyúttal kérte a közbenjárását a [REDACTED] előtt a jogvita békés rendezése ügyében, mely levele a miniszteri biztos 2017.11.09. napján kelt tájékoztatására vonatkozó válasz volt. A miniszteri biztos tájékoztatója arról szólt, hogy az ingatlanban a NGM kerül elhelyezésre és az ehhez szükséges beruházás megvalósítására a [REDACTED] Kft. került kijelölésre, amely 2017. júniusában megkezdte a beruházáshoz kapcsolódó előkészítő munkákat. Továbbá tájékoztatást adott arról, hogy a bérlők részéről rendelkezésre bocsátott igényeket tájékoztatásul továbbították a [REDACTED] Arra is felhívta a figyelmet, hogy a [REDACTED] Kft. legkésőbb 2018.01.08. napjáig tudja biztosítani az ingatlan rendeltetésszerű használatát addig a közműszolgáltatások teljesen megszűnnek.

[REDACTED] Pál 2017.11.30. napján kelt nyilatkozatában tájékoztatta az indítványozót, hogy a bérleti jogviszonnyal összefüggésben semmilyen kompetenciával nem rendelkezik, sem miniszteri biztostként sem a [REDACTED] Kft ügyvezetőjeként, ekként a [REDACTED] döntését sem áll módjában befolyásolni. Hangsúlyozta, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével és megszüntetésével összefüggésben a bérlők felé soha nem foglalt állást csupán a beruházás megvalósítását szem előtt tartva a lehetőségei keretei között segítette a felek közötti kommunikációt. Továbbá ismételten tájékoztatta az indítványozót 2018.01.08. napi munkakezdésről az ingatlanban.

2017. december hónapban viszont a bérlemény ajtaján kívülről, az utcáról (a nyilvánosság által) is jól látható módon, a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (a továbbiakban: KEF) által is egy „tájékoztató közlemény” került elhelyezésre, melyben a KEF arról tájékoztatta a meg nem nevezett címzetteket, hogy 2018.01.02. napján a teljes ingatlanban lekapcsolják a fűtést, ezzel egyidejűleg pedig a vízellátás is megszűnik, továbbá, hogy várhatóan 2018.01.08. napjától az ingatlanban megkezdődnek a bontási munkálatok, ezért ettől az időponttól az áramszolgáltatás is megszakad. A [REDACTED] Kft végül az ingatlan birtokát csak 2020 június 4. napján vette át az ingatlan vagyonkezelőjétől, a KEF-től.

A bérleti jogviszonyban 2017.12.18. napján jogutódlás történt, a korábbi bérbeadó [REDACTED] a

Magyar Állam részére ajándékozta az ingatlanon fennálló tulajdonjogát, melynek alapja a kormány 1597/2017 (VIII. 28.) határozatában a Miniszterelnökséget vezető miniszternek írt felhívás volt. A bérleti jogviszonyt ez azonban érdemében nem érintette, az változatlanul fennállt.

A fentiekre tekintettel 2018.01.05. napján az indítványozó megkereséssel élt a KEF és a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (a továbbiakban: MNV) irányába, amelyeket azonban a címzettek érdemi válasz nélkül hagytak. Időközben a bérleményben távfűtése 2018.01.04. napjától, majd később az áramszolgáltatás is megszűnt, így a bérlemény ettől az időponttól rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, amely miatt az indítványozó a bérleményben folytatott gazdasági tevékenységét nem tudta folytatni, az kénytelen volt beszüntetni. Ennek ellenére a tevékenysége gyakorlására működési engedéllyel rendelkezett és a bérlemény birtokát a bérbeadónak vissza nem adta.

2018.01.25. napján az MNV, az általa küldött e-mailben megismételte a [REDACTED] által korábban közölt, a bérleti szerződés lehetetlenülésével és emiatti megszűnésével kapcsolatos jogi álláspontot és felhívta az indítványozót, hogy a bérleményt adja a KEF birtokába. A perbeli bérlemény az azt magába foglaló ingatlannal ezután építési területnek lett minősítve, az építési terület kordonnal lett körülvéve, a bérlemény le lett zárva tilos önhatalommal arra hivatkozva, hogy az ott tartózkodás tilos és balesetveszélyes minősül. Lényegében tehát az indítványozót kizárta a bérleményből a bérbeadó vagy a [REDACTED] vagy a KEF, ez pontosan soha nem lett megjelölve, mindenesetre a bérleményt használni, hasznosítani, de megközelíteni sem tudta innentől fogva egészen a bérleti jogviszony 2023.12.20. napi megszűnés időpontjáig az indítványozó. Mindemellett 2018.10.08. napján a Magyar Állam és a KEF keresetet nyújtott be az indítványozó ellen, amelyben azt kérte a Budai Központi Kerületi Bíróságtól, hogy kötelezze az indítványozót a kizárólagos használatában álló bérlemény kiürítésére, valamint annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban ingóságaitól kiürítetten a KEF részére történő rendelkezésre bocsátására. Ez a kiürítési per a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 7.P/G.I.22.966/2018. számon indult, és a jelen panasz alapjául szolgáló peres eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztésre került, illetőleg a bérleti szerződés 2023.12.20. napi megszűnésére tekintettel ki is üresedett.

Az alapjogsérelemmel érintett peres eljárás összefoglalása

A Fővárosi Törvényszék 15.G.40.956/2020/101-I. számú elsőfokú ítéletével zárult elsőfokú eljárás összefoglalása:

A fenti kiürítési per hatására az indítványozó is pert indított a Fővárosi Törvényszéken a Magyar Állam és a [REDACTED] Kft. ellen. Az indítványozó két keresethalmazatot terjesztett elő a többször módosított keresetében: Az elsődlegesen elbírálni kért keresethalmazatot arra az esetre terjesztette elő, ha a Lakástörvény 23/A. § nem volna alkalmazható, melyhez kapcsolódóan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a bérleti szerződés fennáll 2023. december 20. napjáig, amely által a bérleti jogviszony is fennáll áll a bérlemény tárgyában. Továbbá kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze a Magyar Államot és a [REDACTED] Kft, mint közös

károkozókat 132.210.829 Ft kártérítés (ebből 110.539.018, Ft elmaradt haszon, 18.154.438, Ft tényleges kár) és annak kamatainak megfizetésére. A másodlagosan elbírálni kért keresethalmazatot – mely a jelen panasz szempontjából releváns – arra az esetre terjesztette elő, ha a Lakás tv. 23/A. § alkalmazható volna, melyhez kapcsolódóan kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze Magyar Államot és a [REDACTED] Kft-t kártérítés jogcímén összesen 38.774.345 Ft (ebből 33.024.100,- Ft elmaradt haszon, és 5.750.275, Ft tényleges kár) ennek kamatainak megfizetésére. Kérte továbbá, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze a Magyar Államot és a [REDACTED] Kft-t kártalanítás jogcímén összesen 137.981.552, Ft összeg és kamatainak megfizetésére.

Az indítványozó a másodlagos keresethalmazat indoklásában úgy érvelt, hogy a Lakás tv. 23/A § alkalmazhatósága helyiségbérlet esetén kizárt, e körben utalt a törvény kommentárjában ezzel egyező tartalomra, valamint arra, hogy a [REDACTED] a Magyar Állam, vagy a KEF, illetve a [REDACTED] Kft, továbbá a hatóságok, illetve a miniszteri biztos sem hivatkozott ezen megszűnési okra, hanem a lehetetlenülésre hivatkozott. Utalt arra is, hogy a rendelkezés alapját képező, életvitelszerű tartózkodás fogalma helyiségbérlet esetén nem értelmezhető, de esetleges alkalmazhatósága esetére levezette, hogy az indítványozó miért tartózkodott életvitelszerűen a bérleményben. Ha a Lakás tv. 23/A §-a, cserelakás biztosítására, illetve kártalanításra vonatkozó rendelkezései nélkül lenne alkalmazható a perbeli bérleti jogviszonyra, úgy az indítványozó álláspontja szerint ezek a rendelkezések **Alaptörvénybe ütköznek, mert sértik a vállalkozás szabadságához való jogát, a tulajdonjoghoz való jogát, a tisztességes eljáráshoz fűződő jogát, a jogorvoslathoz való jogát és az alapvető jogok korlátozására vonatkozó törvényi rendelkezéseket és a megkülönböztetés tilalmába is ütköznek.** A kártalanítás megfizetése iránti kereseti kérelme indokolásaként előadta, hogy amennyiben a Lakás tv. 23/A § alkalmazható, akkor őt kártalanítás illeti meg, melyet a jogszabály elégtelenül és Alaptörvény ellenesen, hiányosan és homályosan szabályoz a kártalanítási igény érvényesíthetőségéhez szükséges rendelkezéseket pedig nem tartalmazza. Továbbá a más jellegű beruházások akadályozása okán fizetendő kártalanítás mértékére figyelemmel, illetve a lakásbérlet használati jogviszonyával összevetve indokolatlan megkülönböztetést alkalmazva jogellenesen alacsony összegben állapítja meg a kártalanítás maximális mértékét. Ezért álláspontja szerint a Lakás tv. 23/A §-nak a kártalanítás mértékére vonatkozó (5) bekezdésében foglalt rendelkezése alaptörvény-ellenessége okán nem lett volna alkalmazható a perben, így helyette az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését, illetőleg a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII 9. § (1) bekezdésének a teljes, feltétlen és azonnali kártalanításra vonatkozó rendelkezéseket kellett volna alkalmazni.

A Magyar Állam az ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a perbeli helyiségbérleti szerződés a Lakás tv. 23/A § (1) bekezdése szerint 2018.01.08. napján megszűnt. Kifejtette, hogy ezen rendelkezéseket a 36.§ (1) bekezdése szerint kell a perben alkalmazni, és a feltételei fennállnak, mert a bérlemény nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el és a bérleti jogviszony fenntartása a beruházás megvalósítását akadályozza. Azt saját maga is kifejtette részletesen, hogy a Lakás tv. 23/A § (2) – (5) bekezdésében megfogalmazott jogszabályi rendelkezések helyiségbérlet esetén miért nem alkalmazhatóak. A Lakás tv. 23/A §-hoz fűzött kommentárra utalással egyetértve hangsúlyozta, hogy helyiségbérlet esetén az életvitelszerű tartózkodás követelménye nem értelmezhető,

ugyanakkor kiemelte, hogy a jogirodalmi álláspont a rendes felmondással meg nem szüntethető határozatlan idejű helyiségbérleti szerződésekből kiindulva értelmezte a 23/A § alkalmazhatatlanságát, ezért az a határozott idejű perbeli jogviszonyban nem irányadó. Ellenkező esetben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások nem lennének megvalósíthatóak határozott idejű helyiségbérleti jogviszonnyal érintett bérlemény vonatkozásában. A kártalanítással kapcsolatos kereseti kérelem körében hangsúlyozta, hogy a kisajátításról szóló törvény tárgyi hatálya eltér az indítványozó igényétől, illetve a törvény hivatkozott rendelkezése csupán 2021.06.13. napja óta hatályos, illetve csak akkor lenne alkalmazható, ha a Lakás tv. hatálya nem terjedne ki a perbeli jogviszonyra. A [REDACTED] Kft az ellenkérelmének jelen ügyben releváns részében ugyanarra hivatkozott, mint a Magyar Állam, azzal, hogy a kártalanítási igény további jogalapjaként megjelölt 2006. évi LIII. törvény 6/T. § rendelkezései véleménye szerint szintén nem alkalmazhatóak, mivel a perbeli beruházás nem tekinthető közlekedési beruházásnak.

Az elsőfokú eljárásban eljáró Fővárosi Törvényszék a/52. sz. anyagi pervezető végzésében ugyan kifejtette, hogy a Lakás tv. 36. § (1) bekezdése alapján a 23/A § (1) bekezdése rendelkezéseit nem csupán az önkormányzati vagy állami tulajdonban álló lakások, hanem a lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is alkalmazni kell. A 23/A § (1) bekezdésének ezen értelmezését nem zárja ki a 23/A § (2) és (3) bekezdésének az életvitelszerű lakásban való tartózkodásra vonatkozó szűkítő rendelkezése. Az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontjában, illetve a Lakás tv. 91/A. § 12. pontjában meghatározott műszaki tartalom jelentős különbséget tesz a lakás és a helység rendeltetése között. Eszerint minden helység nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül, amelyet valamilyen gazdasági célra használnak. Ezért a helység a műszaki jellemzői miatt az életvitelszerű tartózkodásra nyilvánvalóan alkalmatlan, így az életvitelszerű tartózkodás fogalma a helyiségbérlet esetén nem értelmezhető. A bíróság ezért elutasította az indítványozó Pp. 126. § b) pontja szerinti kérelmét is. Ezt az anyagi pervezetését kiegészítette az elsőfokú bíróság a /98. számú tárgyalási jegyzőkönyvben, amely szerint a Lakás tv. 23/A. § (3) bekezdése a perre vonatkozóan alkalmazható, figyelemmel arra, hogy ezen paragrafus alkalmazhatósága szempontjából nem az életvitelszerű jogszabályi megfogalmazásnak van lényege, hanem a bérleményben való tartózkodásnak, mely nyilvánvalóan értelmezhető a gazdasági társaságok esetén is, tekintettel arra, hogy ezen bekezdés éppen az életvitelszerűséggel nem számol, illetve nem azt veszi figyelembe.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az indítványozó összes keresetét elutasította és megállapította, hogy a bérleti jogviszony megszűnt, a megszűnés jogalapja pedig a rPtk. 312. § (1) bekezdése szerinti objektív lehetetlenülés és a rPtk. 430. § szerint a bérleményt magába foglaló ingatlan fizikai megsemmisülése, álláspontja szerinti jogi, gazdasági és fizikai lehetetlenülés esete áll fenn. A Lakás tv. 23/A. §-t érintő keresethalmazat és előadott nagyon részletes jogi érvelés ellenére mindössze azzal indokolt az elsőfokú bíróság, hogy az indítványozó *a bérleti szerződés megszűnése esetére a kártalanítás iránti igényét a Lakás tv. 23/A § kártalanításra vonatkozó, az álláspontja szerint nem megfelelően szabályozott rendelkezéseiből vezette le.*

A Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.143/2023/18-II. számú másodfokú jogerős ítéletével zárult másodfokú eljárás összefoglalása:

Az indítványozó fellebbezést nyújtott be az elsőfokú ítélet ellen, melyben – többek között – az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte a Magyar Állam és a [REDACTED] Kft egyetemleges kötelezését kártalanítás jogcímén összesen 137.981.552 forint és kamatainak megfizetésére. Másodlagosan az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását kérte, hogy az ítélet tábla kötelezze Magyar Államot és a [REDACTED] Kft-t, mint közös károkozót kártérítés jogcímén összesen 38.774.345 forint és annak kamatainak egyetemleges megfizetésére.

Többek között az indítványozó álláspontja szerint a Lakástv. 23/A. § alkalmazhatóságával összefüggésben az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése hiányos volt, ezért kérte az ítélet tábla anyagi pervezetését e körben. Megítélése szerint az elsőfokú eljárásban kulcskérdés volt a Lakástv. 23/A. § alkalmazhatósága és értelmezése, mellyel kapcsolatos 52. és 98. számú végzések nem adtak megfelelő anyagi pervezetést ebben a kérdésben. Kifejtette azt is, hogy a Lakástv. 23/A. §-ának rendszertani értelmezése során a 36. §-ra is figyelemmel kell lenni, amelynek értelmében a lakásbérletre vonatkozó szabályokat a helyiségbérletre is megfelelően alkalmazni kell. Ugyanakkor a logikai értelmezés szerint amennyiben a 23/A. § (1) bekezdése alkalmazható, úgy a további bekezdéseknek is alkalmazhatónak kell lennie. Az indítványozó szerint abban is állást kellett volna foglalnia a törvényszéknek, hogyha alkalmazható a Lakástv. 23/A. §, akkor az miképpen értelmezhető a helyiségbérlet tekintetében különös tekintettel az életvitelszerűsége és a jogviszony törvény erejénél fogva történő megszűnése miatti elégtételre. Úgy véli, hogy a Lakástv. 23/A. §-át beiktató 2013. évi CCXXVI. törvény általános és részletes indokolásából következőleg a Lakástv. 23/A. § rendelkezései egységes egészet és nem különálló bekezdéseket jelentenek, azok differenciált kezelése nem lehetséges.

A Lakástv. 23/A. §-a alkalmazhatósága esetére továbbra is kérte, hogy az Alkotmánybírósági eljárás kezdeményezését. Rámutatott arra, hogy a helyiségbérlet törvény erejénél fogva történő megszűnésének egyértelmű szankcionálása tekintetében joghézag áll fenn. Ugyanis a Lakástv. 23/A. § alkalmazását a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában jogszabály nem mondta ki, egészen 2021.04.21-ig, ugyanis ekkor lépett hatályba az egyes közlekedési tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi LIX. törvény, amelynek az 51. §-a vezette be az indítványozó által a perben hivatkozott a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngvt.) 6/T. §-át, amely a Lakástv. 23/A. §-ának analógiájára rendezi a 23/A. § és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott ingatlanokon kívüli nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű területtel érintett ingatlanok használati és birtoklási jogviszonya törvény erejénél fogva történő megszűnésének szabályait. Megítélése szerint elfogadhatatlan, hogy a Magyar Állam a lakások és egyéb ingatlanok esetében konkrétan szabályozza a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területeken a jogviszony megszűnését és ezzel összefüggő kártérítési és kártalanítási szabályokat, azonban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek birtokosaira, használóira nem tartalmaz rendelkezéseket és a jogok megszüntetésével bizonytalan helyzetbe hozza őket. **Részletesen kifejtette, hogy Lakástv. 23/A. §-a Alaptörvény ellenes, mivel az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésébe, M cikk (1) bekezdésébe, XII. cikk (1) bekezdésébe, XIII. cikk (1), (2) bekezdésébe, a XV. cikk (1) bekezdésébe, a XXIV. cikk (1) bekezdésébe, XXVIII. cikk**

(1), (7) bekezdéseibe ütközik.

A Magyar Állam a fellebbezési ellenkérelmében a Lakástv. 23/A. §-a kapcsán fenntartotta azon álláspontját, miszerint az indítványozó általi bérlemény használata nem minősül életvitelszerű tartózkodásnak, ugyanis a Lakástv. 23/A. § a magánlakás védelmével kapcsolatos alapjogot védi, nem pedig minden tevékenységet, amely az ingatlanok használatával függ össze, így a gazdasági tevékenység folytatását sem. Hibásnak tartotta az indítványozónak azt az álláspontját is, miszerint az alkotmányos védelem a tulajdonjog egyes részjogosítványain külön-külön fennállna. E körben rámutatott a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatban foglaltakra, amelyből azt a következtetést vonta le, hogy a tulajdon alkotmányos védelme a bérletet nem illeti meg a bérbeadóval szemben. Ennélfogva az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére irányuló indítvány sem lehetett alapos véleménye szerint. Megalapozatlannak tartotta azt, hogy aránytalan lenne, hogy a Lakástv. 23/A. §-a és az Ngvt. 6/T. §-a eltérően szabályozza az önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó kártalanítást. Hangsúlyozta, hogy az Ngvt. 6/T. §-a csak 2021.0613-án lépett hatályba, a perbeli időszakban a jogszabályi rendelkezés nem létezett. A [REDACTED] Kft a Magyar Államhoz hasonlóan azt fejtette ki a fellebbezési ellenkérelmében, hogy a tulajdonosi részjogosítványok közül csak a dologi hatályú, a Ptk.-ban is nevesített vagyoneértékű jogok részesülhetnek alkotmányos védelemben. A bérleti jog a Ptk. dologi rendelkezései között nem nevesített vagyoni értékű, azaz kötelmi jogintézmény, ezért a tulajdonjognak az önálló védelemben részesíthető részjogosítványai közé nem sorolható.

Az Ítélet tábla részben megváltoztatta az elsőfokú ítéletet az alábbi indoklás szerint:

Az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálati körében az ítélet tábla úgy foglalt állást, hogy a Lakástv. 23/A. §-a alkalmazható-e a felek jogviszonyának relevanciájában, a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdésében rögzített feltételek is fennálltak, amely egyben a helyiségbérleti szerződés jogszabály erejénél fogva történő megszűnésének megállapítását eredményezte, mindebből következően az az elsőfokú bíróság tévesen indult ki az alpereseknek a rPtk. 312. § (1) bekezdésére a lex specialis legi generalis elv alapján.

A Lakástörvény 23/A. § alkalmazhatósága körében az ítélet tábla abból indult ki, hogy a per tárgyát képező határozott időtartamú helyiségbérleti szerződés alapján fennálló jogviszonyt elsősorban a szerződésben foglaltak alapján, azokban a kérdésekben, amelyekre a szerződésben külön nem tértek ki, a speciális jogszabály, azaz a Lakástv. rendelkezései, végül az ott nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai alapján kell megítélni. Ebből következően a Lakástv. 36. §-a értelmében a helyiségbérlet megszűnésére – a törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően alkalmazni kell a lakásbérlet szabályait, azaz a Lakástv. 23. §-át és a 23/A. §-t is, arra is figyelemmel, hogy a Lakástv. Második részébe foglalt, helyiségbérletre vonatkozó szabályok nem tartalmazzák a 23. §, és a 23/A. § alkalmazását kizáró eltérő rendelkezéseket. A 23/A. § alkalmazása körében jelentőséggel bír az azt beiktató 2013. évi CCXXVI. törvény indokolása is, amely nem utal arra, hogy az csak és kizárólag lakásbérletre vonatkozik, és a helyiségbérletre nem alkalmazandó. Megjegyzi az ítélet tábla azt is, hogy az Ngvt. 6/T. §-át beiktató 2021. évi LIX. törvény 52. §-ához fűzött indokolásból is az következik, hogy a jogalkotó mind a kiemelt jelentőségű, mind a kiemelt közlekedési infrastrukturális

beruházással érintett területen elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, azaz a helyiségbérletre a Lakástv. 23/A. §-át irányadónak tekintette.

A kompenzáció tekintetében az Ítélet tábla a Lakástv. 23/A. §-át beiktató 2013. évi CCXXVI. törvény indokolásából indult ki, amely szerint a törvény differenciáltan kezeli az életvitelszerűen a bérleményben tartózkodó bérelőket és az életvitelszerűen ott nem tartózkodókat, valamint a határozott idejű és a határozatlan idejű bérleti szerződéssel érintetteket, és e szempontok szerint differenciáltan állapítja meg a megszűnés következményeit (cserelakás, kompenzáció, kártalanítás). Ebből kiindulva a bérleményben nem életvitelszerűen tartózkodó határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező felperes a Lakástv. 23/A. § (5) bekezdése értelmében kompenzációra, a bérleti szerződésben meghatározott és a megszűnéskor még hátralévő időtartam alapján számított, de legfeljebb három havi összegnek megfelelő – bérleti díjra jogosult. Az ítélet tábla ennek megfelelően kötelezte az I. rendű alperest 1.905.000 forint felperes részére történő megfizetésére figyelemmel arra is, hogy a felek a havi bérleti díj összegére egyezően nyilatkoztak. A fentieket meghaladóan az indítványozó kártalanításra vonatkozó kereseti kérelmét megalapozatlannak tartotta.

Emellett rögzítette az ítélet tábla azt is, hogy nem észlelte a Lakástv. 23/A. §-ának alaptörvényellenességét, ezért nem fordult az Alkotmánybírósághoz, és tévesen állította az indítványozó azt is, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése hiányos volt, az anyagi pervezetés nem irányulhatott a fentiek értelmében a Lakástv. 23/A. §-ának alkalmazhatóságában való állásfoglalásra, és, habár a törvényszék ebben a körben állást foglalt az 52. és 98. számú végzéseiben és ez eljárási szabálysértésnek minősül, mivel ez az ügy érdemére nem hat ki, ezért nem hatályon kívül helyezési ok.

A Kúria Gfv.VI.30.149/2024/10. számú felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletével zárult felülvizsgálati eljárás összefoglalása:

Az indítványozó felülvizsgálati kérelmében hatályon kívül helyezést és új eljárásra utasítást kért, emellett hatályon kívül helyezést és az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a Magyar Államot és a [REDACTED] Kft-t a Kúria egyetemlegesen kötelezze kártalanítás jogcímén 137.981.552 forint és kamatainak, ennek hiányában kártérítés jogcímén 38.774.345 forint megfizetésére. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a fellebbezésében megjelölt alapjogsérelmekre változatlanul hivatkozott, még, ha ezt a felülvizsgálati ítélet nem is tartalmazza, továbbá az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdését, 28. cikkét, az Emberi Jogok Európai Egyezménye 5. cikkét, a Lakás tv. 23/A. § (2)-(5) bekezdését, 36. §-át, a Pp. 346. § (5) bekezdését, míg mellőzött joggyakorlatként a 3/2023. és a 9/2023. jogegységi határozatot (a továbbiakban. **JEH**) jelölte meg.

Úgy érvelt, hogy az, hogy azzal az elvi tartalommal tették közzé másodfokú ítéletet és vele együtt az elsőfokú ítéletet a Bírósági Határozatok Gyűjteményében, hogy „*jogszabály erejénél fogva megszűnik az állami tulajdonú helyiségbérleti szerződés, amennyiben az kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el és a jogviszony fennmaradása beruházás megvalósítását akadályozza. A felperes így a Lakástv. 23/A. § (3) bekezdése alapján*

kompenzációra jogosult.”, sérti az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdését és a 28. cikkét, mert, ha az elvi tartalom első fordulata a Lakás tv. jogalkalmazói értelmezésének felel is meg, úgy annak második fordulata nem vette figyelembe a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását, illetőleg nem az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezése mentén történt, az legfeljebb a „köznek”, de nem a közjónak felel meg, felperesi álláspont szerint ellentétes a józan ésszel is. Ugyanis a másodfokú bíróság indoklásában a megszűnésének elégtételek közül pusztán kiválasztotta az adható kártalanítás/bérleti díj/cserelakás alapjául a legalacsonyabbat, és annak a jogszabályban foglaltaktól eltérő jogcímet adva iránymutatásként szolgáló döntés szintjére emelte azt.

Azt is sérelmezte, hogy habár a Lakás tv. 36. §-a értelmében „megfelelően” kell alkalmazni a lakásbérlet szabályait a helyiségbérletre is, a kiemelt beruházások területén található állami tulajdonú ingatlanok bérlete/használat/birtoklása törvény erejénél fogva történő megszűnése rendszerét a jogalkotó mégis több szakaszban és több jogszabályban alakította ki, melyből arra lehet következtetni, hogy ezen speciális megszűnési ok jogfejlődése folyamatos, aminek csak az első eleme volt a Lakás tv. 23/A. §-a. A 2016. évi LIX. törvény 52. §-ához fűzött indoklásból az is kiolvasható, hogy a jogalkotó meglehetősen hiányosan és ellentmondásosan alkotta meg ezeket a rendelkezéseket.

Azzal is érvelt az indítványozó, hogy a Lakás tv. 23/A. §-át beiktató 2013. évi CCXXVI. törvény 1-2. §-ához fűzött indoklás szerint a rendelkezések a nemzetgazdasági és az egyéni érdekek egyensúlyban tartását célzó feltételrendszer bevezetését tüzték ki célul. A másodfokú bíróság által megállapított elégtétel és annak indoklása nem felel meg a törvény indoklásának célkitűzésével, csak a bérbeadó Magyar Állam érdekeit szolgálja, hiszen köztudomású tény, hogy egy helyiségbérlet jellemzően gazdasági társaságok relációjában értelmezhető, nem természetes személyekben, és egy helyiség hasznosítása jellemzően jóval nagyobb összegű beruházással és fenntartással jár, mint egy lakásbérlet költségei. Ezeket a másodfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta.

Az indítványozó álláspontja szerint, ha a helyiségbérlet vonatkozásában nem értelmezhető az életvitelszerűség, akkor a „nem életvitelszerű ott tartózkodás” sem értelmezhető, így sérti a másodfokú ítélet a Lakás tv. 23/A. és 36. §-t is, az utóbbi ugyanis kimondja, hogy „megfelelően” kell értelmezni a lakásbérlet szabályait. Egy helyiséget nem lehet mérlegre tenni ott lakás vagy nem ott lakás alapján, ebben az esetben a bérlet egészen más célok és érdekek fűzik a bérleti jogviszony fenntartásához, és egészen más jellegű károk és hátrányok elszenvedője lesz az életvitelszerű/nem életvitelszerű ott tartózkodás mércéjének alkalmazása esetén. Emiatt hivatkozott arra az indítványozó, hogy a sérti a szabályozás és a másodfokú ítélet a 9/2023. JEH bekezdésében foglaltakat, amely szerint *„nem adható a jogszabálynak olyan kiterjesztő jogértelmezés, amely nem igazodik annak kifejezett szövegéhez, így az azzal a jogalkotó által elérni kívánt célhoz és amely esetében nem következtek be a jogszabályi rendelkezés alkalmazásának a feltételei”*. Ugyanígy hivatkozott a 3/2023. JEH-re is, amely kimondja, hogy *„sérül a jogegység, ezáltal a jogbiztonság követelménye, ha a bírói döntés a hatályos jog értelmét a jog céljával, társadalmi rendeltetésével ellentétesen határozza meg. Az Alkotmánybíróság a 3130/2022. (IV. 1.) AB határozatában {Indokolás [25]} a jogbiztonság*

követelményével összefüggésben leszögezte, hogy egy szabályozás felülírása, kitágítása a bíróságok részéről már nem jogértelmezési, hanem contra legem jogalkalmazási – tulajdonképpen jogalkotási tevékenységet jelent, ami felveti a bíróságok törvényeknek való alávetettsége elvének a sérelmét.” A fentiek, illetve a fellebbezési eljárásban kifejezett alapjogsérlemek okán továbbra is kérte az indítványozó, hogy a Kúria forduljon az Alkotmánybírósághoz.

A kártalanítási igénye tekintetében az Ngvtv. 6/T. §-át hívta fel, amely alapján analógiával megállapítható volna a teljes kártalanítás, hiszen az teleológiai és rendszertani értelemben, már csak az ingatlan jellege miatt is közelebb áll a helyiségbérlethez mint egy lakás.

A Magyar Állam a felülvizsgálati ellenkérelmében előadta, hogy az Alaptörvény 28. cikkére önállóan hivatkozni nem lehet a felülvizsgálati eljárásban, álláspontja szerint egyébként a másodfokú bíróság ezektől éppen a felperes javára tért el akkor, amikor a Lakás tv. 23/A. § (5) bekezdését értelmezte a helyiségbérlet esetében, és találta alkalmazhatónak. Az Emberi Jogok Európai Egyezménye 5. cikke a személyi szabadsághoz és biztonsághoz való jogot védi, ezt analógiaként nem lehet alkalmazni a jogi személyek helyiségbérlettel kapcsolatos rendelkezései értelmezésekor. A másodfokú bíróság továbbá nem „kiválasztotta az adható kártalanítás/bérleti díj/cserelakás” valamelyikét, hanem kártalanítás adására kötelezte a Magyar Államot az indítványozó javára, cserelakás helyiségbérlet esetén amúgy is kizárt lenne. Véleménye szerint ez a kompenzáció az indítványozónak kedvező, hiszen dönthetett volna a másodfokú bíróság úgy is, hogy álláspontja szerint a jogalkotó a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogviszonyának 23/A. § szerinti megszűnése esetében kártalanítást, kompenzációt egyáltalán nem kívánt nyújtani a bérlőnek, mint gazdálkodó szervezetnek.

Azzal is érvelt, hogy az Ngvtv. 6/T. §-át beiktató 2021. évi LIX. törvény 52. §-át illetően a másodfokú bíróság helyesen mondta ki, hogy a jogalkotó irányadónak tekintette a Lakás tv. 23/A. §-a rendelkezéseinek alkalmazását mind a kiemelt jelentőségű, mind a kiemelt közlekedési infrastrukturális beruházással érintett területen elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek kapcsán is. Szerinte nem szabályozza a Lakás tv. 23/A. §-a és az Ngvtv. 6/T. §-a eltérően az önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő és a nem ilyen tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó kártalanítást, az eltérés indoka a magántulajdon fokozott védelme, de ez a rendelkezés nem alkalmazható amúgy sem jelen ügyben, mert csak 2021.06.13. napján lépett hatályba.

Az életvitelszerűség, nem életvitelszerű ott tartózkodásra vonatkozó érvelését az indítványozónak nem tudta értelmezni, leginkább amiatt, hogy mi a jogalapja a mintegy 140.000.000 forintos kártalanítási követelésének. Tévesnek minősítette az indítványozónak a joghézag miatti alkotmányellenes szabályozásra vonatkozó érvelését is, mert szerinte jogalkotó elsődlegesen nem kívánta kártalanításban részesíteni a nem természetes személyeket a 23/A. § alkalmazásánál, másodlagosan legfeljebb a természetes személyeket megillető kártalanítás összege illetheti meg őket. Az Alkotmánybírósághoz fordulásra vonatkozó indítványt illetően rámutatott, hogy az indítványozó logikailag nem vezette le, hogy amennyiben hipotetikusan az Alkotmánybíróság a Lakás tv. 23/A. §-át megsemmisítené, abból miként következne az

indítványozó követelés jogalapjának a helytállósága.

A [REDACTED] Kft is lényegében ugyanarra hivatkozott a felülvizsgálati ellenkérelmében, mint a Magyar Állam azzal a kiegészítéssel, hogy véleménye szerint a másodfokú bíróságnak nem volt választási lehetősége, mérlegelési jogköre, hogy mit és mennyit ítél meg, a másodfokú ítélet alapjául szolgáló Lakás tv. 23/A. § (5) bekezdés a) pontja egyértelműen három havi bérleti díjban határozza meg a kártalanítás összegét, és ezt az ítélet indokolása részletesen kifejtette. Véleménye szerint nem köztudomású tény, hogy nem természetes személyek kötik a helyiségbérleti szerződéseket, ez az indítványozói álláspont megalapozatlan, a másodfokú bíróság helyesen értékelte ezért az életvitelszerűség fogalmát.

A Kúria elutasította az indítványozó felülvizsgálati kérelmét az alábbi indoklás szerint. Egy jogszabály vagy egy bírói döntés alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság vizsgálhatja (Alaptörvény 24. cikk). A Kúria azt vizsgálhatja, hogy az előtte folyó eljárásban támadott határozat meghozatalakor alkalmazott jogszabályt az alsóbb fokú bíróság az Alaptörvénnyel összhangban értelmezte és alkalmazta-e. Ezért az Alaptörvény sérelmére hivatkozás önmagában nem alapozhat meg felülvizsgálatot.

A Kúria nem látta indokoltnak, hogy az Alkotmánybírósághoz forduljon, mert nem látott alaptörvény-ellenességet abban, hogy egyéb lehetőség hiányában a másodfokú bíróság alkalmazta a kártalanítás adott esetben szóba jöhető egyetlen módját, mégha az indítványozó joghézagra is hivatkozott amiatt, hogy egy helyiséget nem lehet mérlegre tenni ott lakás vagy nem ott lakás alapján, mert egészen más célok és érdekek fűzik a helyiség bérlőt a bérleti jogviszony fenntartásához és egészen más jellegű károk és hátrányok elszenvedője lesz, ezért nem az életvitelszerűség/nem életvitelszerűség mércéje szerint kell ezt megítélni. Arra viszont rámutatott a Kúria e helyen, hogy az indítványozó a kérelmében az alaptörvény ellenességét nem a jogszabályban megállapítható kártalanítás mértékében határozta meg.

Az Emberi Jogok Európai Egyezményének 5. cikkére hivatkozás körében a jogbiztonság tartalmi követelményeinek bemutatásaként hivatkozott, a jogegységi határozatok mellett, mert álláspontja szerint a nem kellően pontos jogszabály vezetett ahhoz a jogértelmezéshez, amellyel a másodfokú bíróság a felperes álláspontja szerint megsértette a kiszámíthatóság követelményét. Az alább kifejtettek alapján azonban a Kúria a jogerős ítélet alapjául szolgáló jogszabályt nem találta olyan mértékben pontatlannak, ami veszélyeztetné a jogbiztonságot, indokolva ezáltal az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezését.

Azt is kifejtette a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem központi eleme az volt, hogy a másodfokú bíróság nem alkalmazhatta volna a Lakás tv. 23/A. §-át, mert annak tárgyi hatálya nem terjed ki a peres felek jogviszonyára. A Kúria álláspontja szerint az adott ténybeli körülmények között a felek jogviszonyára a Lakás tv. 23/A. §-át lehet és kell alkalmazni. Rögzítette, hogy ismert a Lakás tv.-hez fűzött Nagykommentár azon állásfoglalása, hogy helyiségbérlet esetén e törvényi rendelkezés nem alkalmazható, de a Nagykommentárba foglalt szerző vélemény jogirodalmi álláspont, amely a bírói döntésre nézve kötöttséget nem jelent. Azt a bíróság belső jogi meggyőző ereje alapján veszi vagy nem veszi figyelembe.

A Kúria indoklásában egy a Bírósági Határozatok Gyűjteményében szereplő hasonló tényállású és jogalaphól folyamatban lévő ügyből hivatkozott résszel kívánt arra rámutatni, hogy egy a Magyar Állammal kötött bérleti jogviszony esetén, az ugyan magánautonóm jogalany, de a Lakás tv. 23/A. §-ával a polgári jogi jogviszonyt közjogi eszközökkel is alakítja, ezért itt fokozottan ügyelni kell arra, hogy a szabályozás a jogbiztonság követelményeinek megfeleljen, és a megkötött szerződésekbe vetett bizalom elve sem sérüljön, az Alaptörvény 28. cikk szerinti értelmezéskor. A jelen esetet nem tekintette a Kúria kiterjesztő értelmezésnek és nem a meglévő szabályozás felülírása vagy tágítása, ugyanis a Lakástv 23/A. § „A lakásbérlet megszűnése” című fejezetében található, annak egyik esete. A megszűnési okok nem a bérlemény jellegéhez (lakás vagy helyiség), hanem meghatározott megszűnési okok például a bérlő személyéhez (a bérlő meghal, Magyarország területéről kiutasítják), a szerződő felek valamelyikének magatartásához (felmondás) kapcsolódnak, erre utal a Lakás tv. 36. § (1) bekezdésének megfelelően alkalmazandó fordulata, melyet megerősít a 39. §, amikor a helyiségbérlet esetén további két megszűnési okot fogalmaz meg, és visszautal a lakásbérlet megszűnési okiara azzal, hogy „a szerződés akkor is megszűnik,” A Lakás tv.-nek mint jogszabálynak a szerkezeti értelmezése tehát arra az eredményre vezet, hogy helyiségbérlet esetén is alkalmazandó a Lakás tv. 23/A. §-a, így annak (3) bekezdésének a bérlet megszűnésének időpontjára és az (5) bekezdésének a kártalanítás mértékére vonatkozó szabálya. Az indítványozó esetében egyedül a Lakás tv. 23/A. § (5) bekezdése volt alkalmazható a Kúria szerint, e tárgyban más jogszabályi rendelkezés nincs, ilyenre a felperes nem is tudott hivatkozni megsértett jogszabályi rendelkezésként.

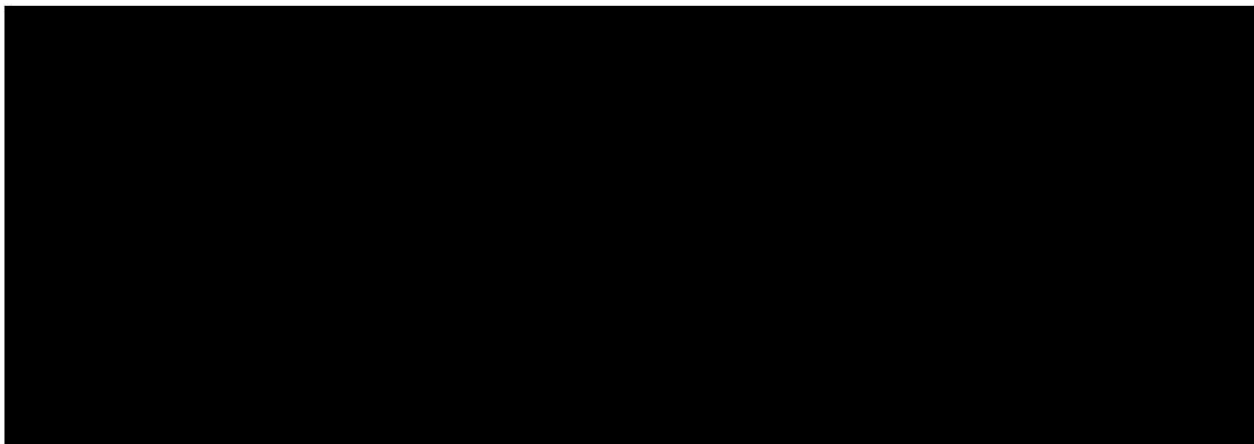
B) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Az indítványozó, mint a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága által nyilvántartott és a Ptk. 3:1. § szerint jogképes jogi személy kimerítette a jogorvoslati lehetőségeit a jelen panasz alapjául szolgáló ügyben, illetve azon kérelmének elérésére, hogy a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdései vele szemben ne kerüljenek alkalmazásra, hiszen a jogos igényeinek érvényesítése érdekében keresettel élt a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság előtt, mely kereseti kérelmein túl kérte a Pp. 126. § szerint a bíróságot arra, hogy forduljon az Alkotmánybírósághoz a jelen panaszban foglalt alaptörvényellenesség orvoslására. Mivel azonban elsőfokon nem adott helyt a bíróság a keresetnek és az Alkotmánybírósághoz sem fordult, fellebbezéssel élt az illetékes Fővárosi Ítéltáblánál, ahol egyrészt kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és hatályon kívül helyezését, valamint kérte ebben az eljárásban is az Alkotmánybírósági eljárás bíróság általi kezdeményezését. Figyelemmel arra, hogy ebben az eljárásban érdemi döntés született, már önmagában megnyitotta az indítványozó jogát a jelen alkotmányjogi panasz eljárás megindítására, viszont az indítványozó ezt megelőzően ki kívánta meríteni a rendkívüli jogorvoslati lehetőségét is, és felülvizsgálati kérelemmel élt a Kúriánál, hiszen másodfokon csak részben – de számára nem megnyugtató módon – adott helyt a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésének. A felülvizsgálati eljárásban sajnos ugyancsak nem az indítványozónak kedvező döntés született, illetve a Kúria sem fordult az indítványozó kérelme ellenére az Alkotmánybírósághoz, ezért kénytelen és jogosult az indítványozó jelen alkotmánybírósági panasz eljárást kezdeményezni a jelen

panaszával, melyet vagylagosan terjeszt elő az Abtv. 26. § (1) bekezdés és az Abtv. 27. § (1) bekezdései alapján.

C) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A NEIZER Ügyvédi Iroda, mint az indítványozó Kúria előtti felülvizsgálati eljárásában eljáró jogi képviselő Céglapu tárhelyének alábbi napló bejegyzéseivel kívánom igazolni, hogy a felülvizsgálati eljárásban született ítéletet 2024.12.09. napján vettem át, tehát ez ekkor került kézbesítésre az indítványozó részére, amely tény és az Abtv. 30. § alapján a kézhezvételtől számított 60 napon belül, a mai napig 2025.02.07. napjáig áll az indítványozónak jogában alkotmányjogi panasz eljárás megindítása.



D) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Figyelemmel arra, hogy a jelen alkotmányjogi panasz eljárás alapját képező ügy tárgya bérleti jogviszony és annak megszűnéséből eredő igények elbírálása, az indítványozó közvetlenül érintett, hiszen a jogvita alapjául szolgáló bérleti jogviszony alanya volt, bérlői minőségben. Figyelemmel arra, hogy a bérleti jogviszony a Lakás tv. 23/A. § (1) bekezdése és a (3) bekezdései alapján a törvény erejénél fogva szűnt meg, illetve arra is figyelemmel, hogy a megszűnés miatti elégtétel – 3 havi bérleti díjnak megfelelő kártalanítás – a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdésein alapszik, az indítványozó közvetlenül érintett az Abtv. 26. § (1) bekezdése és az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerinti eljárás tekintetében is.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

A) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Az indítványozó mindkét kérelmét sértik az alábbi alapjogok, mely jogséreelmet az alábbiak szerint fogom indokolni az indítványozó képviselőjében:

Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdései, Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése, Alaptörvény XII. cikk (1)-(2) bekezdése, és ezek kiegészítéseképpen, nem önállóan a B) cikk (1) bekezdése és az M) cikk (1) bekezdése.

B-C) pont egységes szerkezetbe foglalva: A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása és Annak bemutatása, hogy a bíróság a döntésében vagy az eljárásában a támadott jogszabályi rendelkezéseket alkalmazta, és hogy ez a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

Az indítványozót érintő, a fenti tényállásban részletesen bemutatott jogvita azzal zárult, hogy a bírósági (jogalkalmazói) jogalkotás eredményeképpen elvi tartalommal került meghatározásra, egyrészt, hogy az *állami tulajdonban lévő helyiség bérlete törvény erejénél fogva megszűnik, ha az nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről* szóló 2006. évi LIII. törvény alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és a bérleti jogviszony fennmaradása egyúttal a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítását akadályozza. Ilyen esetben a bérlet a törvény által meghatározott kártalanítás illeti meg, másrészt az is, hogy jogszabály erejénél fogva megszűnik az állami tulajdonú helyiségbérleti szerződés, amennyiben az kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el és a jogviszony fennmaradása beruházás megvalósítását akadályozza. A felperes így a Lakástv. 23/A. § (3) bekezdése alapján kompenzációra jogosult. A jogalkalmazó (Fővárosi Ítéltábla a másodfokú jogerős ítéletében, illetve a Kúria a felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletében) tehát egyértelműsíteni igyekezett egyrészt azt, hogy a helyiségbérleti szerződésekre is alkalmazható – a Lakástv 36. § és 39. § szerinti felhatalmazás alapján – Lakástv 23/A. § (1) bekezdése, továbbá, hogy az ilyen törvény erejénél fogva bekövetkező jogviszony megszűnés esetén, a helyiségbérlet bérelője mindenképpen nem életvitelszerűen a helyiségben tartózkodó bérelőnek minősül, ezért mindösszesen a Lakástv. 23/A. § (5) bekezdése szerinti legfeljebb 3 havi bérleti díjnak megfelelő kártalanítás illetheti meg, hiszen a Lakástv. Második Része sem tartalmaz a lakásbérlettől eltérő szabályozást erre az esetre.

A jelen alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntések értelmében az indítványozóra alkalmazott Lakástörvény 23/A. § (3) és (5) bekezdése álláspontom szerint felveti az indítványozó megjelölt alapjogainak sérelmét az alábbiakban kifejtettek szerint, de a bírósági döntésektől függetlenül is felveti ugyanezeknek az alapjogoknak a sérelmét az indítványozó relációjában az, hogy amennyiben a Lakástörvény 23/A. § (1) bekezdése szerinti megszűnési eset következik be egy helyiségbérleti jogviszony fennállása során úgy semmilyen más értelmezhető, előrelátható és egyértelmű, továbbá méltányos és arányos elégtételre legyen jogosult, mert a Lakástörvény 23/A. § (2) bekezdése nem alkalmazható rá az életvitelszerű ott tartózkodás hiányában, vagyis az adott helyiségben kifejtett tevékenysége csak nem életvitelszerű lehet, ezzel rá a jelenlegi szabályozás szerint a 23/A. § (3) bekezdése vonatkozhat csak és ezzel együtt a 23/A. § (5) bekezdése szerinti kártalanítás illetheti meg. Annak ellenére alkalmazható csak a Lakástörvény 23/A. § (3), illetve (5) bekezdése az indítványozóra, mint helyiségbérelőre, hogy minden a termőföld és közlekedési ingatlanok (pl. egy az OTÉK szerinti követelményeknek meg nem felelő, helyiségnek nem minősülő piaci stand helyszínének bérlete) bérelőjének 23/A. § (1) bekezdés alapján történő jogviszonymegszűnésére, mely önálló szabályozásban (2006. évi LIII. törvény 6/T. §-ban, Nemzeti Földalapról szóló törvényben) teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást ír elő.

Jól látható tehát, hogy ezzel szélsőséges, indokolatlan és megalapozatlan különbségtétel valósul meg egyrészt a lakást bérlő és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő személyekre vonatkozó szabályokban, de a termőföldet és utakat bérlő személyek és a helyiséget bérlő személyek között, annak ellenére, hogy mindegyik személyi kör esetén azonos módon a tulajdonhoz való jog elvonása vagy korlátozása következik a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű (vagy kiemelten közérdekű) beruházássá nyilvánításból (amely jogalkotói normatív aktus).

A jelenlegi helyiségbérlői minősítés és az alkalmazandó elégtétel a Lakástörvény 23/A. § (3) és (5) bekezdésének megfelelően lehetőséget teremt tehát arra, hogy cserehelyiség felajánlása, valamint kártalanítás vagy megfelelő ellentételezés (kártérítés, vagy teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás, vagy az elvitel jogának gyakorlása) nélkül meg lehessen fosztani indítványozót (és potenciálisan számos további helyiségbérlőt) a bérleti jogviszony alapján jogszerűen birtokolt ingatlan birtokától, az ezzel felmerülő – a vállalkozáshoz való joga alapján kialakított – gazdasági tevékenysége megszűnéséből, illetve elvárt bevétele kieséséből – azaz a beruházása meg nem térüléséből eredő jelen esetben százmilliós nagyságrendű kár megtérítése nélkül.

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint, egy bírói döntés, illetve egy adott konkrét jogszabály alaptörvényellenességével kapcsolatos összefüggés-rendszert autonóm, objektív és neutrális módon, kizárólag alapjogi érvek felsorakoztatásával kell feltárni. Mindezekre tekintettel a panaszbeadványt az alábbi alapjogi érvek alapozzák meg az indítványozó álláspontja szerint.

Az indokolásommal összefüggésben hivatkozom arra, hogy az Alaptörvény vonatkozó rendelkezéseinek szövege nagyrészt megegyezik az Alkotmányban foglaltakkal, legalábbis az alkotmányos követelmények és alapjogok tekintetében nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely ellentétes volna a korábbi Alkotmány szövegével, így az Alkotmányon alapuló alkotmánybírósági gyakorlat változatlanul irányadó a tulajdonhoz való jog védelme vonatkozásában.

A Lakástörvény 23/A. § (3) bekezdése és vele együtt az (5) bekezdése figyelemmel a (2) és (4) bekezdései alkalmazásának az ítéletekben rögzített kizártsága, továbbá más a helyiségbérlő 23/A. § megszűnésére a Lakástörvénybe vagy más jogszabályba írt szabályozásának hiánya az indítványozó Alaptörvény XIII. cikkében foglalt tulajdonhoz való alapvető jog sérelmét okozza, továbbá az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamisággal és az abból levezetett jogbiztonsággal összefüggő visszásságot okoz.

Az Alaptörvény XIII. cikke rendelkezik a tulajdonhoz való jogról és a tulajdon kisajátításának feltételrendszeréről: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.” Az Alkotmánybíróság klasszikus megfogalmazásában: [a]z Alkotmány a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti védelemben. Az

alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa. [64/ 1993. (XII. 22.) AB határozat]. Az Alkotmánybíróság gyakorlata következetes, miszerint „A tulajdonhoz való jog [...] alapvető jog. Az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. [...] A tulajdon <<elvonása>> alkotmányjogi értelemben nem feltétlenül a polgári jogi tulajdonjog elvesztése. [...] Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkor (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni.” (ABH 1993, 373, 379-380).

Az Alkotmánybíróság kiemelte, hogy a tulajdon jogi fogalmát és tartalmát általában nem közvetlenül az Alaptörvény, hanem más jogi normák határozzák meg. Az Alaptörvény által védett jogok körét és tartalmát ugyanakkor az Alaptörvény alapján kell megállapítani. Ez az ellentmondás nehézséget jelent a tulajdonként védett jogosítványok meghatározásakor. Az ellentmondás úgy oldható fel, hogy az Alaptörvény tulajdonhoz való alapjogként a jogszabályok által meghatározott tartalommal elismert, konkrét időpontban fennálló konkrét jogosítványokat védi: a törvényhozás a tulajdonhoz való alapvető jog alapján általában köteles tiszteletben tartani azokat a jogosultságokat, amelyek az alkotmányos értelemben vett tulajdonhoz való alapvető jog összetevői {25/2015. (VU. 21.) AB határozat, Indokolás [55]}.

A tulajdonhoz való jog alapjogi jellegét vizsgálva a 481/B/1999. AB határozatban az Alkotmánybíróság azt is kimondta, hogy az „nem a tényleges tulajdonszerzést, a tulajdonhoz jutás jogát, a tulajdon értékcsökkentéstől mentes és végleges megtartását garantálja, hanem az állam számára ír elő kétirányú kötelezettséget. Az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi (ABH 2002, 998, 1002).” (Indokolás [50]) „A kifejtettek szerint a tulajdonhoz való jog alapjogként az állammal szemben garantál olyan közjogi igényt, amely alapján az állam – alapvetően, főszabályként, az Alaptörvényből következő kivételektől eltekintve – köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól.” (Indokolás [51])

A tulajdonjog védelme ugyanakkor nem csupán a dologi jogokra (ingókra és ingatlanokra) terjed ki, hanem a vagyoni értékkel bíró jogosultságokra is, továbbá a még meg nem szerzett javakra, az ún. közjogi várományokra is. Az Alkotmánybíróság a társadalombiztosítási várományokra vonatkozóan az 51/2007.(IX. 15) AB határozatában az alábbiakat állapította meg: „A »váromány«, a szó legtagabb értelmében olyan jövőbeli jogszerzést lehetővé tevő függő jogi helyzet, amelyben a jogszerzés feltételei részben megvannak, míg további feltételei a jövőben vagy bekövetkeznek, vagy sem. Szűkebb értelemben várományon valamely alanyi jog megszerzésének jogilag biztosított lehetőségét értjük, amelytől a várományost az ellenérdekű fél önkényesen nem foszthatja meg”. A tulajdonhoz való alapjog a már megszerzett tulajdont, illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi {legutóbb: 3052/2018. (II. 13.) AB végzés, Indokolás [13]}

A testület következetes gyakorlata, hogy a tulajdonjog védelme tágabb kört ölel föl, mint a polgári jogi védelem. Az alkotmányos tulajdonvédelem kiterjed minden olyan jogosítványra,

amely a jogosult jogi pozícióját meghatározza [17/ 1992. (III. 30.) AB határozat, 40/ 1997. (VII. 1.) AB határozat]. Egy korai határozatában az AB ezt így fogalmazta meg: [a]z Alkotmánybíróság elvi élel mutat rá arra, hogy az Alkotmány 13. § (1) bekezdése nemcsak a tulajdonjog, hanem az azzal összefüggő minden vagyoni jog biztosítására vonatkozik [17/1992. (III. 30.) AB határozat]. Így az alkotmányos tulajdonvédelem magában foglalja a tulajdonjog egyes részjogosítványait, tehát a birtoklás, a használat, és a hasznok szedésének jogait is, ahogy a bérleti jogviszony idő előtti megszűnéséből eredő megfelelő elégtételre vonatkozó igényt is.

A várománynak a jogirodalomban többféle értelmezése van. Az Alkotmánybíróság a határozataiban megállapítja, hogy „a váromány, a szó legtagabb értelmében olyan jövőbeli jogszerzést lehetővé tevő függő jogi helyzet, amelyben a jogszerzés feltételei részben megvannak, míg további feltételei a jövőben vagy bekövetkeznek, vagy sem. Szűkebb értelemben várományon valamely alanyi jog megszerzésének jogilag biztosított lehetőségét értjük, amelytől a várományost az ellenérdekű fél önkényesen nem foszthatja meg (Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata. Budapest, 1933. 109. p.).” [51/2007. (IX. 15.) AB határozat].

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az indítványozó esetében a 225/2018. (XI. 29.) Korm. rendelet a Panaszos által bérelt bérleményt magában foglaló épületet érintő kiemelten közérdekűvé nyilvánította a Nemzetgazdasági Minisztérium budai várnegyedben történő elhelyezését, mint beruházást; valamint megállapítható az is, hogy a kiemelten közérdekű beruházásokra a 2018. augusztus 4. napjától hatályos 2006. évi LIII. törvény 11. § (4) bekezdés rendelkezése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra vonatkozó szabályokat is alkalmazni rendeli. A Lakástörvény 23/A. § (1) bekezdésének alkalmazása esetén tehát megállapítható, hogy jogszabályok (a Lakástörvény és a Korm. rendeletek) közvetlen következményeként az indítványozó bérleti joga megszűnt, melynek eredményeképpen az éttermét felkészülési idő nélkül be kellett zárnia, addig kialakított prosperáló gazdasági tevékenysége akaratan kívül és beleegyezése nélkül, perben történt igényérvényesítése ellenére szertefoszlott. Mindez mindennemű valós és értékelhető vagy arányos kártalanítás vagy ellentételezés nélkül történt.

Megállapítható tehát, hogy az indítványozó birtokában lévő ingatlan használatát, hasznosítását az állami beavatkozás gyakorlatilag teljes mértékben elvonta, megszüntette, és értékelhető ellentételezést ezért nem várhatott. Az Alkotmánybíróság gyakorlata és az Alaptörvény XIII. cikke értelmében tehát a tulajdonhoz való jog korlátozása (elvonása) történt, melyre kizárólag közérdekből és az elérni kívánt céllal arányos mértékben kerülhet sor.

Kiemelendő az is, hogy jelen esetben az állam a magántulajdonba közvetlenül avatkozott be, megsértve ezáltal a tulajdonhoz való alapjog negatív oldalát (az állam köteles tartózkodni az egyén alapjogainak megsértésétől). [481/B/1999. AB határozat „A kifejtettek szerint a tulajdonhoz való jog alapjogként az állammal szemben garantálja a közjogi igényt, amely alapján az állam – alapvetően, főszabályként, az Alaptörvényből következő kivételektől eltekintve – köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól. Tévesen mérte fel álláspontom szerint ezért a Kúria az ítélete indoklásában azt, hogy meglévő bírói

gyakorlat alapján a Lakástörvény 23/A. § (1) bekezdésének alkalmazásával járó (3) bekezdés szerinti eset alkalmazása és a (2) bekezdés alkalmazásának kizárása vagy más, konkrétan a helyiségekre jogalkotói eszközzel elfogadott kategória hiánya nem sértené az indítványozó Alaptörvény 28. cikk (1) bekezdésében rögzített tisztességes eljáráshoz fűződő jogát.

Nem hagyható azonban figyelmen kívül a tulajdonhoz való objektív intézményvédelméből fakadó azon állami kötelezettség sem. Ahogyan azt az Alkotmánybíróság elvi élel leszögezi, „az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképpé teszi (ABH 2002, 998, 1002).” (Indokolás [50])

A Panaszos által bérelt ingatlan, valamint annak használata, hasznosítása, az indítványozó vállalkozásának működtetése a tulajdonhoz való jog védelme alá tartozik több okból is. Egyrészt, ahogyan azt az Alkotmánybírósági gyakorlat következetesen érvényesíti, a tulajdonhoz való jog védelmi köre szélesebb a polgári jog által a tulajdon alá sorolt elemeknél, kiterjed minden olyan jogosítványra, amely a jogosult jogi pozícióját meghatározza [17/ 1992. (III. 30.) AB határozat, 40/ 1997. (VII. 1.) AB határozat]. Egy korai határozatában az AB ezt így fogalmazta meg: [a]z Alkotmánybíróság elvi élel mutat rá arra, hogy az Alkotmány 13. § (1) bekezdése nemcsak a tulajdonjog, hanem az azzal összefüggő minden vagyoni jog biztosítására vonatkozik [17/ 1992. (III. 30.) AB határozat]. Így az alkotmányos tulajdonvédelem magában foglalja a tulajdonjog egyes részjogosítványait, tehát a birtoklás, a használat, és a hasznok szedésének jogait is. Ezen túlmenően az indítványozó jogos várományaként tekinthetünk a vállalkozási tevékenységével rendszeresen elért eredményre, mely minden kétséget kizáróan a jövőben is változatlanul valósult volna meg, amennyiben a bérleti szerződést jogszabály meg nem szünteti. Az indítványozó jogos várománya továbbá a bérleményben végzett értéknövelő beruházásai megtérülésével kapcsolatos igény, váromány is. Ennek hiányában és ennek a 23/A. § (1) bekezdéséből eredő megszűnési ok rajta kívülálló módon történő bekövetkezése esetére arányos elégtétel, kompenzáció elvárhatósága.

A Lakástörvény érintettsége okán hivatkozandó az Alkotmánybíróság gyakorlatából azon tételt is, miszerint alapvető szociális kérdés a lakástulajdon és lakásbérlet feltételeinek szabályozása is. Ennek során tekintetbe veendő, hogy a bérlő számára a bérlakás lényegében ugyanazt a funkciót látja el, mint a lakástulajdon; s ennek megfelelően a bérlőnek a bérlet biztos és tartós fennállásához fűződő érdeke adott esetben alkotmányos tulajdonvédelemben részesülő vagyoni jognak minősülhet. [64/1993.) A lakás bérlője számára a bérlemény éppen úgy nélkülözhetetlenül fontos, mint a vállalkozás számára az általa bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely szintén alátámasztja a tulajdonhoz való védelmének alkalmazandóságát. Ezen a ponton rossz a jogértelmezése a Kúriának az ítélet [96] bekezdésében, hiszen azt teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy a bérlet biztos és tartós fennállásához fűződő érdeke ugyanúgy fennállhat egy helyiségbérlőnek, mint egy lakásbérlőnek, csak éppen a lakásbérlőnek a lakástulajdon – ideiglenes birtoklás eleméhez – fűződő joga, addig a helyiségbérlőnek a helyiségben folytatott és bejáratot és arra költségráfordítást eszközölt gazdasági tevékenységének – azaz a helyiségben annak birtoklásával történő működéshez – fűződő joga

vagy éppen annak eredményeként termelhető profit, minősülhet alkotmányos tulajdonvédelemben részesülő vagyoni jognak. Éppen ezért sérti az indítványozónak a tulajdonhoz való alapjogát az, hogy a Kúria a jogértelmezésével belenyugszik abba, hogy nincs a Lakástörvényben vagy más jogszabályban olyan szakasz, amely a lakásbérletéhez vagy a fentiekben hivatkozott más OTÉK szerinti építménytípushoz kapcsolódó arányos kártalanítást vagy más ellentételezést biztosítana a részére, de nem is próbálja meg kiterjesztően értelmezni a bérelt helyiségben történő folyamatos gazdasági tevékenység gyakorlását (székhelyként, telephelyként ott működést) életvitelszerű ott tartózkodásnak, hogy ne legyen kizárt a 23/A. § (2) és vele együtt a (4) bekezdés alkalmazása esetében. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy felmerül álláspontom szerint a mulasztásban rejlő alaptörvényellenesség, mert csak a helyiségbérlet esetében nincs megfelelő tulajdonvédelem e körben.

A tulajdonhoz való jog védelme körében irányadónak tekinthető továbbá a t. Alapvető Jogok Biztosa utólagos normakontroll indítványa, amely a 25/2015. (VII. 21.) AB határozat alapjául szolgált (AJBH ügyszám: AJB-1327/2014.). Ebben a normakontroll indítványában kifejtésre került, hogy az Alaptörvény XIII. cikke „a tulajdonvédelem körében az egyéb, tulajdonszerű vagyoni értékű jogok védelmét is biztosítja. Mindezek alapján tehát a (...) haszonélvezet törvény általi megszüntetése vizsgálatának a tulajdonhoz való jog állított sérelme alapján helye van.” A korábban megszerzett vagyoni értékű jogosultság törvénnyel való megvonásának alkotmányosságát tehát az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján kell megítélni. Álláspontom szerint nem eleve ellentétes az Alaptörvénnyel, ha egyes korábban megszerzett jogosultságokat az új szabályozási környezethez kell igazítani. Amint az az Abh.-ból következik, ilyen esetekben úgy kell meghatározni a szabályozási átmenetet, hogy az ne sértse az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését.

Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése értelmében Magyarország független és demokratikus jogállam. Az Alkotmánybíróság gyakorlata a jogállamiság klauzulájából levezette a bizalom védelem követelményét is. Az ezzel kapcsolatos korábbi alkotmánybíróági gyakorlatot összegezve a 142/2010. (VII. 14.) AB határozat – épp a mezőgazdasági termelőkkel összefüggésben – rámutatott: "A jogos elvárások védelmének elveserül, ha a fennálló jogi helyzet viszonylagos változatlanságában a termelő bizakodhatott, mert jogszabály kifejezetten valamely magatartásra ösztönözte". Az alkotmánybíróági gyakorlat úgy összegezhető tehát, hogy a jogi szabályozás megváltoztatása önmagában nem alkotmányossági kérdés [59/ 1995. (X. 6.) AB határozat], sérti azonban az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésére visszavezethető bizalomvédelem követelményét, ha a jogalanyok a hatályos jogszabályok rendelkezései alapján vagyoni hatású diszpozíciót tettek, vagy egzisztenciális súlyú döntést hoztak.

Az Alapjogi Biztos a Földtv. 108. § (1) bekezdése vonatkozásában helyezkedett azon álláspontra, hogy a jogszabály által a húszéves időszak kevesebb mint öt hónapra történő lerövidítése a mezőgazdasági viszonyokban nyilvánvalóan nem teszi lehetővé a korábbi befektetések, beruházások megtérülését, de még az új jogszabályi környezetre való gazdasági felkészülést sem. Erre tekintettel az Alapjogi Biztos arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Földtv. 108. § (1) bekezdése a haszonélvezeti jog, mint vagyoni értékű jog rövid időn belüli megszüntetése ellentétes az Alaptörvény XII. cikk (1) bekezdésével, továbbá sérti az

Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezethető bizalomvédelem követelményét.

A földtörvény utólagos normakontrollját kezdeményező ombudsmani indítvány tartalmát tekintve irányadó jelen ügyben is. A föld haszonbérlete és az üzleti tevékenység helyéül szolgáló, 10 évre szóló bérleti szerződés azonos a tekintetben, hogy a tevékenység végzése (szakmailag elismert, kiváló minőségű étterem üzemeltetése) jelentős beruházásokat igényel, melyek megtérülése hosszú időt vesz igénybe. A földtörvény támadott rendelkezéseihez hasonlóan, jelen esetben is közvetlenül jogszabályból fakad a vagyoni értékű jog megszűnése.

Az Alkotmánybíróság több döntésében is hangsúlyozta, hogy a tulajdonhoz való jog nem minősül korlátozhatatlan alapjognak: az Alaptörvényben foglalt megfelelő alapjogi garanciák tiszteletben tartása esetében az állami beavatkozás nem kizárt. Az Alkotmánybíróság az 5/2021. (II. 9.) AB határozatában is kiemelte, hogy a tulajdon védelmére vonatkozik az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében szabályozott alapjog-korlátozási (-mérlegelési) teszt, az ún. szükségességi- arányossági teszt, ám a tulajdonhoz való jog esetében a szükségesség mércéje a pusztán közérdekűséghez igazodik: amennyiben a tulajdon korlátozása közérdekű célból történik, úgy e korlátozást pusztán ennek okán szükségesnek kell tekinteni. A szükséges tulajdonkorlátozásnak is arányosnak kell azonban lennie, mely kisajátítás, illetve tényleges hatásaiban a kisajátításhoz hasonló más korlátozások, különösen a polgári jogi tulajdon egyes részjogosítványainak (birtoklás, használat és hasznok szedése, rendelkezés) jogszabályi korlátozása esetében a korlátozással arányos kártalanítás biztosításának kötelezettségét rója a jogalkotóra {5/2021. (II. 9.) AB határozat, Indokolás [21]}.

A tulajdon védelmének az Alkotmánybíróság gyakorlatában kikristályosodott alkotmányos mércéje – összhangban a fentiekben hivatkozott ombudsmani utólagos normakontroll indítványban a az Alapjogi Biztos által képviselt állásponttal – szükségessé teszi, hogy amennyiben állami beavatkozás történik az egyén tulajdonhoz való jogába (bérleti szerződés és ezáltal a használat és hasznosítás jogának elvonása, az eszközölt értéknövelő beruházások elvonása, a beruházások megtérülése esélyének elvonása), úgy megfelelő érdekmérlegelés szükséges.

A Lakástörvény 23/A. §-a (és az e jogszabályhelyet beiktató 2013. évi CCXXVI. törvény, valamint e jogszabályok indokolása) ezzel szemben kizárólag a lakások esetében rendelkezik erről, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete amennyiben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területté nyilvánítás következtében megszűnik, úgy – tekintet nélkül a bérleti jogviszony tartamára vagy a bérleményen eszközölt beruházások, beépített eszközök és berendezések értékére – 3 havi bérleti díjban határozza meg a kártalanítás összegét a Lakástörvény. Ez, ahogy erre az indítványozó a felülvizsgálati kérelmében is hivatkozott a Lakástörvény 23/A. §-t beiktató törvény 1-2. §-hoz fűzött indoklással is ellentétes, hiszen a jogszabálmódosítás a rendelkezések a nemzetgazdasági és az egyéni érdekek egyensúlyban tartását célzó feltételrendszer bevezetését tűzte ki célul, amely így nem valósul meg.

Szembevető tehát az eltérés a lakások (cserelakás, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás) és a

nem lakás céljára szolgáló helyiségek (3 havi bérleti díj) bérletének megszűnésére irányadó kártalanítási szabályok között. A tulajdonhoz való jog szempontjából azonban – ahogyan arra az Alapjogi Biztos normakontroll iránti indítványában is rámutatott – a tulajdonhoz való jog védelme alá tartozó bérlemény használatához fűződő jog esetén is érvényesülnie kell az arányosság követelményének a korlátozás jelen esetben teljes elvonás esetén.

A tulajdonhoz való jog elvonása tekintetében a 16/ 1991. (IV. 20.) AB és a 28/ 1991. (VI. 3.) AB határozatok a vételi jog – akár szerződésen, akár törvényen alapul – nem tulajdonelvonás, hanem a tulajdonjog megterhelése, vagyis korlátozása. A tulajdonváltozás ugyanis attól függ, hogy a vételi jog jogosultja gyakorolja-e ezt a jogát. A vételi jog törvénnyel való alapítása rendkívül súlyos megterhelése a kötelezett tulajdonának, hiszen, ha a jogosult él vételi jogával, a tulajdon átszáll rá. A tulajdonjogot tehát nem veszti el a kötelezett a törvény erejénél fogva (mint a törvény általi kisajátításnál), de a jogosult egyoldalú aktusával szemben, amellyel az a tulajdonátszállásról rendelkezik, nincs ahhoz hasonlítható bírói felülvizsgálati lehetőség, mint az (szintén törvényen alapuló) egyedi, igazgatási határozattal való kisajátítás esetében. A vételi jog gyakorlásának jogszerűsége tehát bíróság előtt nem vitatható, s csak a körülmények jelentős változása elvének alkalmazása nyújthat szabadulást rendkívüli méltánylást érdemlő esetekben a tulajdonosnak. A tulajdon védelmére szolgáló bírói utat a vételi jog törvényi alapításának alkotmánybírósági vizsgálata pótolhatja; s ez az Lt.-vel alapított vételi jog alkotmányossági vizsgálatát az önkormányzatok helyzetének egyéb súlyosbodása nélkül is szükségessé teszi." (64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1993, 373, 376-379)

Mivel a vételi jog, gyakorlása esetén, a tulajdon elvesztésével jár, a közérdek és tulajdonelvonás arányossága megköveteli a kártalanítást. A vételi jog csakis az értékgarancia érvényesítése mellett lehet alkotmányos. Ezért az Lt [Lakástörvény] szerinti kártalanításnak közel kell állnia a klasszikus kisajátításhoz alkotmányosan megkövetelt teljes kártalanításhoz; azzal, hogy az egyéb feltételeket, így az azonnaliságot az ügy természetének megfelelően szabályozzák.

A vételi jog kapcsán kifejtett alkotmányos érvelés jelen esetben azért irányadó, mert a bérleti szerződés jogszabály által történő egyoldalú megszüntetése (a bérbeadó jelen esetben maga a Magyar Állam) ugyanúgy a tulajdon elvonásához vezetett, mellyel szemben bírói út nem áll rendelkezésre. Ennek megfelelően a vonatkozó jogszabályi környezetnek, elsődlegesen tehát a Lakástörvénynek megfelelően kellene szabályoznia a tulajdon korlátozásra, illetőleg elvonása esetén érvényesülő arányos kártalanítást, a kártalanításra kötelezett személyének megjelölésével, a kártalanítási eljárás alapelveinek és részletszabályainak (eljárási határidők, figyelembe veendő szempontok, stb.), valamint a kártalanítási eljárásban hozott határozattal szembeni jogorvoslati lehetőségek kifejtésével.

Mindezt alátámasztja a 25/2015. (VII. 21.) AB határozat is, mely megállapította, hogy a tulajdonviszonyokba törvényi úton történő beavatkozás során az alkotmányos követelményeket minden esetben figyelembe kell venni. Amint azt a 25/2015. (VII. 21.) AB határozat is leszögezte: „[a] jogalkotói beavatkozás felelősséggel jár, az nem okozhat a céljával nem indokolható hátrányokat" (Indokolás [67]).

A törvényi úton történő szerződésmódosításnak (megszüntetésének), amennyire lehet, mindegyik fél méltányos érdekeit figyelembe kell vennie, vagyis az ilyen szerződésmódosításnak (megszüntetésének) is érdekegyensúlyra kell törekednie a megváltozott körülmények mellett. A jogalkotói beavatkozás felelősséggel jár, az nem okozhat a céljával nem indokolható hátrányokat. Rá kell mutatnom egyben arra is, hogy a tulajdonhoz való jog, mint a jogos váromány védelmét biztosító alapvető jog szoros kapcsolatban áll jelen esetben a jogállamiság és az abból levezetett jogbiztonság alkotmányos elveiből fakadó alkotmányos követelményekkel.

Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése alapján Magyarország független, demokratikus jogállam. Az Alkotmánybíróság korábbi töretlen gyakorlata alapján ennek a jogállami minőségnek nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. Az Alkotmánybíróság által gyakran hivatkozott tétel, hogy a jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. Az Alkotmánybíróság döntéseiben felhívta a figyelmet, hogy a jogállamiságnak számos összetevője van, az egyik legfontosabb alapkövetelmény a közhatalom, a közigazgatás törvény alá rendeltsége – a közhatalommal rendelkező szervek a jog által megállapított működési rendben, a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtik ki tevékenységüket. Demokratikus jogállamban ahhoz, hogy a személyek életviszonyaikat, működésüket, magatartásukat a jog által előírtakhoz tudják igazítani, az elvárt kötelezettségeiknek eleget tudjanak tenni, szükség van a joganyag és a jogszabályok stabilitására. A jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is.

Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint: „[a] jogbiztonság – többek között – megköveteli a megszerzett jogok védelmét, a teljesedésbe ment, vagy egyébként véglegesen lezárt jogviszonyok érintetlenül hagyását, illetve a múltban keletkezett, tartós jogviszonyok megváltoztathatóságának alkotmányos szabályokkal való korlátozását.” [11/1992. (III. 5.) AB határozat, ABH 1992, 77, 81.]

A jogszabályok hátrányos megváltoztatása így csak akkor ellentétes a szerzett jogok alkotmányos oltalmával, ha a módosítás a jog által már védett jogviszonyok lefolyásában idéz elő a jogalanyokra nézve kedvezőtlen változtatást. [...] A jog stabilitására, előreláthatóságára vonatkozó alkotmányos szempont nem jelenti a jogszabályok megváltoztathatatlanságát.” (731/B/ 1995. AB határozat, ABH 1995, 801, 805-806.)

Jelen esetben ezzel szemben az indítványozó tulajdonhoz való jogának korlátozása (a bérleti szerződés megkötése időpontjában) nem volt előre látható, kiszámítható, így az indítványozó nem is készülhetett fel a jogviszony drasztikus megváltozására (megszűnésére) és nem is láthatta előre azt, hogy amennyiben megszűnik a szerződése, úgy nem tarthat megfelelő elszámolásra és ellentételezésre igényt. Ezt igazolja az is, hogy a jogszerűen a meghosszabbított bérleti szerződésben bízva jelentős értékű beruházásokat végzett az indítványozó a bérleményen, joggal bízva abban, hogy szerzett jogai és várományai védelmet élveznek. A jogalkotó ennek

figyelembevételével lett volna köteles eljárni a Lakástv. 23/A. § (1) bekezdése alapján történő helyiségbérlet megszűnés szabályozása esetén ez azonban nem történt meg egyáltalán, ahogy a bírói döntések is teljes mértékben ennek az indítványozói alapjognak a figyelmen kívül hagyásával jártak el, mely sérti az Alaptörvény XXVIII. cikkének (1) bekezdését is, az indítványozó tisztességes eljáráshoz fűződő jogát is, amely egyben sérti az Emberi Jogok Európai Egyezményének 6. cikkét is.

Nem hagyható figyelmen kívül továbbá az sem, hogy a Lakástv. 23/A. §-ának megszövegezése hiányos és homályos. A jogszabály a tulajdonjog elvonását teszi lehetővé, ugyanakkor a Lakástv. ezen jogszabályhelye nem rendelkezik arról, hogy ki, mikor, milyen eljárásban intézkedik a kártalanítás megállapítása, a döntés közlése és a kártalanítás kifizetése iránt. Azt sem rendezi a jogszabály, hogy milyen jogorvoslati lehetőségek illetnek meg. A Lakástv. tehát különös tekintettel a tulajdonhoz való jog súlyos korlátozása által megkívánt alapjogi garanciákra a jogállamisággal és az abból levezetett jogbiztonsággal összefüggő visszasságot okoz. Jól látható az is, hogy lényegében a 23/A. § (2) és (3) bekezdése csak az életvitelszerű és nem életvitelszerű bérleményben tartózkodás alapján mérlegel úgy, hogy a helyiségbérlet esetében alternatívát sem kínál fel, hanem annak megszűnése esetét és kártalanítása mérték analógiára vagy ahogy a jelen ügyben történt jogalkalmazói jogalkotásra bízta. A bérleti jogviszony jogszabály által történő megszüntetése, valamint a Lakástörvénynek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete megszűnésére megállapított kárpótlási rendelkezéseinek hiányosságai és alapvetően alapjogsértő volta indítványozó tulajdonhoz való jogának és a jogállamiság és az abból levezetett jogbiztonság fokozott sérelmét eredményezte.

Az indítványozó álláspontja szerint a bírói döntések és azok elvi tartalma sérti az Alaptörvény XII. cikk (1)-(2) bekezdéseit és vele együtt az M) cikket is, mely utóbbira önállóan nem kíván hivatkozni az indítványozó. Az indítványozó a vállalkozás szabadságához való alapjog sérelmét, illetve annak korlátozottságát abban látja a fentiekben már hivatkozott normakontroll eljárásban tett hivatkozáson túlmenően, hogy a jelen panasszal támadott bírói döntések, különösen azok elvi tartalmai miatt, a Magyar Állammal vagy bármilyen önkormányzattal nem kíván bérleti jogviszonyt létesíteni, mégha annak elhelyezkedése kifejezetten fellendíthetné a gazdasági tevékenységét, hiszen a bérleti jogviszony ilyen előre nem tervezhető és felkészülési idő nélküli megszűnése és emellett kizárólag a Lakástv. 23/A. § (3) és (5) bekezdéseinek alkalmazhatósága bizonytalanná és tervezhetetlenné teszi a gazdasági tevékenysége gyakorlását. Ez óhatatlanul a vállalkozáshoz, a munka szabad vállalásához és abban való kiteljesedéséhez fűződő jogát korlátozza, hiszen nem tervezheti meg az esetleges bérleti jogviszony megszűnésének időpontját azzal, hogy ellentételezésre nem számíthat. Ezekkel a bírói döntésekkel került az indítványozó vállalkozás szabadságához fűződő jogának korlátozása legitimálásra, hiszen a jövőben erre a bírói döntésre a bérbeadó mindig hivatkozhat már.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

a) Nyilatkozat arról, hogy az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal érintett bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Úgy nyilatkozom az indítványozó képviselőjében, hogy a kúriai ítélet végrehajtásának felfüggesztését nem kezdeményezem az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék részére benyújtott P23 nyomtatványon beadott kérelmemmel együtt.

b) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Személyes adataim (nevem) nyilvánosságra hozatalához hozzájárulok, melyre vonatkozó indítványozói nyilatkozatot M/3 alatt csatolok.

c) Ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi meghatalmazás eredeti példánya, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. (Melléklet)

M/1 alatt csatolom az indítványozó társaság cégkivonatát, M/2 alatt az ügyvédi meghatalmazást és M/4 alatt az aláírási címpéldányt.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

M/5 Fővárosi Törvényszék elsőfokú ítélete

M/6 /52. számú anyagi pervezető végzés

M/7 /98. számú anyagi pervezetést tartalmazó tárgyalási jegyzőkönyv

M/8 Indítványozó fellebbezése

M/9 Magyar Állam fellebbezési ellenkérelme

M/10 [REDACTED] Kft fellebbezési ellenkérelme

M/11 Fővárosi Ítéletábrá jogerős ítélete

M/12 Indítványozó felülvizsgálati kérelme

M/13 Magyar Állam felülvizsgálati ellenkérelme

M/15 [REDACTED] felülvizsgálati ellenkérelme

M/15 Kúria felülvizsgálati eljárásában hozott ítélet

Kelt: Budapest, 2025.02.07.

Digitálisan aláírta:

Dr. Neizer Norbert

Dátum:

2025.02.07

'22:03:38 +01'00

Dr.
Neizer
Norbert

Fortuna Palota Kft. [REDACTED]

indítványozó

képviselőjében eljár: NEIZER Ügyvédi

Iroda (képviselet: Dr. Neizer Norbert,

ügyvéd, [REDACTED]