

**ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG**

Ügyszám:

10/MY - 2 / 2022

Érkezett:

2022 JÚN 30.

bekezdése alapján, a csatolt indítványozók ("Indítványozók")

Pelldány:

Kezelőiroda:

Melléklet:

db

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény ("Abtv.") 26. § (2) bekezdése alapján, a meghatalmazások (P/1) alapján, a meghatalmazásokban rögzített indítványozók ("Indítványozók") képviselétében eljárva az alábbi

**alkotmányjogi panaszt**

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ("Ltv") 2021.11.18-án hatályba lépett módosításával ("Ltv.Mód") módosított 46§ (3) bekezdése** alaptörvényellenességét, és az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azt a hatálybalépésére visszaható hatállyal.

**Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:**

**1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei**

**a) A támadott jogszabály pontos megjelölése, a tényállás rövid ismertetése és a bírói út hiánya**

Az indítvánnyal támadott jogszabályhely, az Ltv. 46§ (3) bekezdése, és az azzal szorosan összefüggő további jogszabályi rendelkezések a következők:

**Ltv.**

**45. § (1) Ha e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a (2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján**

**a) műemléképületben lévő lakásnak minősült;**

**b) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn; vagy**

**c) az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn.**

**(2) Az (1) bekezdés szerinti vételi jog**

**a) a magánszemély bérlőt;**

**b) a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;**

**c) a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;**

**d) az a)-c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét illeti meg.**

**46. § (3) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ha e rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.**

**(4) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ameddig adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos állam vagy önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.**

Ezen rendelkezés alapján az Indítványozók különböző ténybeli alapon, a csatolt okiratokkal igazoltan (P/2) nem gyakorolhatták az Ltv. 45§-ban rögzített vételi jogukat.

**Indítványozó 1** esetében: 44 éve lakik a tárgyban lakásban. A lakást is magában foglaló ház lakói perben álltak 2018-tól kezdődően az MNV Zrt-vel az MNV Zrt. bérleti díj emelési eljárása miatt. (Több

chhez hasonló per indult, melyből egy az elmúlt hetekben zárult le jogerősen a felperesek pernyertessége és az MNV Zrt-nek a jogellenes bérleti díj emelés miatti pervesztessége és elmarasztalása mellett). A per időszaka alatt az MNV Zrt. a korábbi, alacsonyabb bérleti díjat számlázta az Indítványozó jogelődjeinek, majd a per elsőfokon történt lezárását követően egyösszegben számlázta ki az időközben felgyűlt különbözetet, melyet az Indítványozó jogelődjei nem tudtak határidőben kifizetni. Ezt követően az Indítványozó 1 szülei elhalálása után, már az Ltv.Mód hatálybalépését követően kapta meg az MNV Zrt. határozatát arról, hogy jogosult szülei bérleti jogának a folytatására, és ekkor fizette ki a jogelődjei részéről fennálló tartozást. Emiatt Indítványozó 1 önhibáján kívül eső okból került abba a helyzetbe, hogy az Ltv.Mód. hatálybalépését megelőző egy évben több, mint 3 hónapig állt fenn tartozása jogelődjeinek az MNV. Zrt irányába. A tartozást Indítványozó 1 megfizette a vételi jog gyakorlásának szándékáról való nyilatkozatot megelőzően.

**Indítványozó 2** esetében: közel 30 éve lakik a tárgyban lakásban. Indítványozó 2 hasonlóan perben állt az MNV Zrt-vel a lakbéremelés miatt és hasonlóan Indítványozó 1-hez, csak az emelés előtti lakbért számlázta neki az MNV Zrt. a per ideje alatt. A per elsőfokon történt lezárultát követően az MNV Zrt. továbbra sem számlázta ki a per időszakában felgyűlt bérleti díj különbözetet, csak Indítványozó 2 érdeklődésére, 2021. nyarán. Indítványozó 2 a számla kézhezvételét követően azt azonnal rendezte. Mégis, a vételi jog elbírálásakor ezt az időszakot, amelyben az MNV Zrt. számlázásának elmaradása miatt nem történt fizetés az Indítványozó 2 részéről, tartozásként rögzítette az MNV Zrt. és megtagadta az Indítványozó 2-től a vételi jog gyakorlását.

**Indítványozó 3** esetében: több évtizede (40-50 éve) lakik a tárgyban lakásban. Indítványozó 1-hez hasonlóan, Indítványozó 3 is az MNV Zrt-vel szembeni per elsőfokon való lezárultát követően, a különbözetről egyösszegben kapott számlát, melynek teljesítése nehézséget jelentett a számára. Emiatt részletfizetési kérelmet nyújtott be, melyet jóváhagyott neki az MNV Zrt. A részletfizetést mindig határidőben teljesítette, azzal nem volt elmaradása. Ennek ellenére – az engedélyezett részletfizetés összegét – az MNV Zrt. tartozásként értékelte és megtagadta tőle a vételi jog gyakorlását.

**Indítványozó 4** esetében: 25 éve lakik a tárgyban lakásban. A bérleti díj megfizetésével 2020-2021-ben adódott nehézsége a covid okozta élethelyzet miatt. Amint elhárult az akadály, rendezte a tartozását az MNV Zrt. felé. Bár a covid időszakában különböző, a lakosság tehermentesítését, támogatását célzó intézkedést hozott a Kormány, az Ltv.Mód. által hatályba lépett 46§ (3) bekezdés esetére semmilyen jogorvoslati eljárást nem tartalmazott sem az Ltv. sem egyéb jogszabály, amelyen keresztül a covid okozta nehézségeket figyelembe lehetett volna venni a vételi jogra való jogosultság elbírálásánál.

Sem az Ltv, sem annak jelen indítvánnyal támadott módosítása általánosságban (a covid-dal összefüggő nehézségek kezelésén túl sem) nem tartalmaz jogorvoslati rendelkezéseket a vételi jog gyakorlása körében, illetve nem utalja azt semelyik más jogszabály által biztosított eljárási rendbe. Az Ltv. egyedül a vételár megállapítása tekintetében tartalmaz jogorvoslati rendelkezéseket és biztosítja a bírósági utat a bérleti jog jogosultjának (Ltv. 47§).

Indítványozók elmondása szerint a fentiekben hivatkozott, az MNV Zrt pervesztességével júniusban jogerősen lezárult perben az nyert megállapítást, hogy az MNV Zrt. bérleti díj emelése nem volt jogszerű. Ezzel mindegyik Indítványozó esetében megállapítható, hogy nem állt fenn olyan tartozás, sőt jelenleg túlfizetésben vannak, amely miatt, szankciós jelleggel, az MNV Zrt. megtagadta tőlük a vételi jog gyakorlását. A jogorvoslati eljárás hiánya miatt az Indítványozók korábban sem tudtak, és egyelőre nincs információ arról, hogy az ítélet fényében jelenleg hogyan tudják majd gyakorolni jogorvoslatihoz való jogukat és a korábban alaptalanul elutasított vételi jog gyakorlása iránti kérelmüknek hogyan tudnak érvényt szerezni.

#### **b) A jogorvoslati eljárás hiánya**

Ahogy az az előző bekezdésben rögzítésre került, az Ltv. a 46§ (3) bekezdés tekintetében nem tartalmaz jogorvoslati eljárási szabályokat és nem utalja a vételi jog gyakorolhatóságával kapcsolatos jogvitát sem

közigazgatási, sem bírósági eljárás keretébe, szemben például a vételár összegének megállapítása esetén, amellyel kapcsolatban a bérlőnek van joga egyet nem értés esetén a kormányhivatalhoz fordulni (Ltv. 47§ (6) bekezdés).

**c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje**

Az Ltv-nek az 1. a) pontban hivatkozott bekezdése 2021.11.18-án lépett hatályba. Az Abtv 26. § (2) bekezdésében meghatározott esetben az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznyolcvan napon belül lehet benyújtani alkotmányjogi panaszt az adott jogszabály vizsgálata céljából. A határidő utolsó napja 2022.05.17.

**d) Az indítványozó érintettségének bemutatása**

A P/2 alatt csatolt, az állam tulajdonában lévő ingatlanok bérlőinek, az Indítványozóknak az állami vagyont kezelő MNV Zrt. által írt levelek bizonyossága szerint az Indítványozók mindegyike gyakorolni próbálta az Ltv. 45§ által biztosított vételi jogát az általa évtizedek óta bérelt és lakott állami tulajdonú lakás tekintetében, melyet az MNV Zrt. elutasított. Az elutasító levelekben kifejezetten kitért arra az MNV Zrt., hogy nincs jogorvoslati lehetőség a döntésével szemben, mert hiába fizeti be az esetlegesen fennálló tartozását az Indítványozó, a döntést az sem változtatja már meg. **Az Ltv. 46§ (3) bekezdésének az MNV Zrt itt leírtak szerinti alkalmazása az Indítványozóknak alapjogsérelmet okozott a 2. pontban kifejtésre kerülő indokok alapján.**

Az érintettség tehát közvetlen, személyes és aktuális. Közvetlen, mert azonnal beállt a joghátrány a jogszabály hatálybalépésével. Személyes, mert az Indítványozókat személyükben közvetlenül érintette és aktuális is, mivel a joghátrány jelenleg is fennáll, nemcsak egy jövőbeni lehetőség.

**e) Annak bemutatása, hogy a támadott jogszabályi rendelkezések alkalmazása vagy közvetlen hatályosulása során felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.**

Az Indítványozók, tekintettel az állami tulajdonú lakás tekintetében fennálló bérleti joguk tartamára, az érintett ingatlanra, abba a személyi körbe tartoznak, akiknek az 1990-es évek elején, tekintettel az épület műemléki jellegére, nem volt lehetőségük élni az egyéb állami és önkormányzati ingatlanok bérlőihez hasonlóan az állami, önkormányzati ingatlanok tekintetében a részükre jogszabály által biztosított vételi joggal. Ezt a személyi kört célozta, a törvény indoklásában írtak tanúsága szerint az Ltv.Mód elfogadásával a jogalkotó, és szándéka szerint biztosítani kívánta az érintett személyi kör részére, hogy az 1990-es évek elején biztosított vételi joghoz hasonló helyzetet teremtve, az Ltv.Mód. alapján ők is élhessenek vételi jogukkal, megszüntetve ezáltal az évtizedek óta fennálló diszkriminatív helyzetet. Az Ltv.Mód előzetes normakontrollja tekintetében a tisztelt Alkotmánybíróság által 25/2021 (VIII.11.) számon meghozott AB Határozat maga is többször hivatkozta ezt a jogalkotói célt, elismerve annak alkotmányjogi jelentőségét.

**25/2021 (VIII.11.) AB Határozat**

**[92] 2. E körülmények vizsgálatakor az Alkotmánybíróság nem tekinthet el a szabályozás célját meghatározó – a jogalkotó által a Törvényindokolásában is hivatkozott – történeti előzmények áttekintésétől, és a tárgyi azonosság okán nem hagyhatja figyelmen kívül azt sem, hogy az Abh.-ban – amelynek 2012 utáni alkalmazhatóságát az Alkotmánybíróság számos határozata megerősített [18/2015. (VI. 15.) AB határozat, Indokolás [26]; 25/2015. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [59]; 4/2018. (IV. 27.) AB határozat, Indokolás [34]] – foglalkozott az önkormányzattulajdonában lévő ingatlanokat terhelő vételi jog alkotmányosságának kérdésével.**

**[95] 2.2. ... A törvényhozó viszonylag nagy szabadsággal szabályozhatja a lakásgazdálkodással összefüggő kérdéseket. A lakáspolitikának megállapítása, a lakáshoz jutás, a lakásbérlet feltételeinek megállapítása a jogalkotó kötelessége és hatásköre. 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.

A 25/2021 AB Határozat indoklása erősíti meg, hogy az indítvánnyal érintett bérlők tulajdonhoz jutása, tulajdonosi erősségű bérlői pozíciója és az ezáltal biztosított lakhatása olyan alapvető jog, amely alkotmányjogi jelentőségű. Tekintettel a történeti előzményekre és a jogalkotási indokra, melyet mind az Ltv.Mód. indoklása, mint a 25/2021 AB Határozat hivatkozik, nagyobb létszámú érintettje van az indítvánnyal érintett Ltv. 46§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezésnek.

Mindezekre tekintettel, az Indítványozók álláspontja szerint az indítvánnyal érintett jogszabályi rendelkezés által létrehozott probléma alkotmányjogi jelentőségű kérdésnek minősül.

## **2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása**

### **a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése**

*Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés – jogállamiság, jogbiztonság, visszaható hatály tilalma*

*Alaptörvény XIII cikk - tulajdonhoz való jog*

*Alaptörvény XV cikk (1)–(2) bekezdése – diszkrimináció tilalma*

*Alaptörvény XXV cikk – jogorvoslathoz való jog*

*Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés – jogorvoslathoz való jog, független, pártatlan igazságszolgáltatás*

### **b) A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása**

#### **b/1) Visszaható hatály tilalma**

Az Ltv.Mód. 2021.11.18-án lépett hatályba és a 46§ (3) bekezdése egy, a hatálybalépését megelőző időszak magatartását szankcionálta úgy, hogy azzal megfosztotta az Indítványozókat a vételi jogok gyakorlásától. A szankcionált magatartás a 3 hónapot meghaladó bérleti díj tartozás volt. A szankcionált időszak – indok nélkül – az Ltv.Mód. hatálybalépését megelőző egy év, azaz 2020.11.18-2021.11.18. közötti időszak. Ez a covid világjárvány által leginkább sújtott időszak volt, melynek során a jogalkotó számos kedvezményt, könnyítést biztosított az embereknek.

Ezzel szemben, az Ltv.Mód. olyan módon szankcionálta az erre az időszakra eső, esetlegesen 3 hónapot meghaladó felgyűlt bérleti díj tartozást, hogy a jogszabály hatálybalépésekor a bérlő már nem tudott jogkövető magatartást folytatni és ezáltal mentesülni a szankció alól. A szankció visszaható hatállyal érintette az egyes bérlőket.

Az ehhez hasonló helyzetet több alkotmánybíróági döntés is elbírált:

*"... a Jat. szabályainak megsértése csak akkor valósít meg alkotmányvétséget, ha az egyben alkotmányi alapelvbe, illetve rendelkezésbe is ütközik. Az Alkotmánybíróság az Alkotmánynak a Magyar Köztársaságot jogállamnak minősítő rendelkezése alapján a Jat. 12§ (2) bekezdésében foglalt azt a garanciális rendelkezést, amely szerint a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé, alkotmányos jellegű szabálynak tekinti. (34/1991 AB határozat)"*

*„Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint a jogállamiság egyik legfontosabb alkotóeleme a jogbiztonság, amely – egyebek között – megköveteli, hogy a jogalanyoknak meglegyen a tényleges lehetőségük arra, hogy magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani, ennek érdekében a jogszabályok a kihirdetésüket megelőző időre nézve ne állapítsanak meg kötelezettséget, illetőleg*

valamely magatartást visszamenőleges hatállyal ne minősítsenek jogellenesnek. (3238/2015 AB határozat)

"... az Alkotmánybíróság alkotmányjogi panasz keretében a jogbiztonság sérelmére való hivatkozásokat csak a visszaható hatályú jogalkotásra és a felkészülési idő hiányára alapított indítványok esetén vizsgálja. (3062/2012 AB határozat)"

"Különösen irányadó ez azokban az esetekben, amikor az új jogszabály olyan kötelezettséget vagy felelősséget állapít meg, amely a korábbi jogszabályi környezetben nem, vagy enyhébb feltételek mellett állt fenn. [...] A jogállamiság egyik legfontosabb alkotóeleme tehát a jogbiztonság, amely egyebek között megköveteli, hogy a jogalanyoknak meglegyen a tényleges lehetőségük arra, hogy magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani, ennek érdekében a jogszabályok a kihirdetésüket megelőző időre nézve ne állapítsanak megkötelezettséget, illetőleg valamely magatartást visszamenőleges hatállyal ne minősítsenek jogellenesnek. A jogbiztonság ezen alapvetőkövetelményével ellentétes jogalkotás az Alkotmány 2. § (1) bekezdésének a sérelmét eredményezi. (3100/2015 AB határozat)"

Az Indítványozóknak az 1. a) pontban leírt esetek tanúsága szerint "nem volt meg a tényleges lehetőségük arra, hogy magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani".

#### b/2) A tulajdonhoz való jog

Ahogy az az 1. e) pontban kifejtésre került, az Ltv.Mód. indoklása, és a 25/2021 AB Határozat is rögzítette, az Ltv.Mód. elfogadásával a jogalkotó az volt, hogy az indítvánnyal érintett bérlők tulajdonhoz jussanak. Ezzel egyfelől egy régóta fennálló diszkriminatív helyzetet kívánt orvosolni, másfelől elismerte a bérlő tulajdonosi erősségű pozícióját.

#### 25/2021 (VIII.11.) AB Határozat

[95] 2.2. ... 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.

A tulajdonhoz való jog indok nélküli korlátozását támasztja alá, hogy az Indítványozók a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatuk pillanatában már nem tartoztak az MNV Zrt-nek, a tartozás a vételi jog gyakorlását megelőzően állt fenn, a jogszabály hatálybalépését megelőző egy éven belül, átmenetileg. Ugyanezen feltételek mellett, ha a Ltv.Mód. hatálybalépését megelőzően nem állt volna fenn tartozásuk, akkor az Ltv. 46§ (4) bekezdése alapján minden további nélkül gyakorolhatták volna a vételi jogukat. Ez a különbségtétel indokolatlan és diszkriminatív és nem látható az a védendő jogi érdek, amely az eltérő jogszabályi rendelkezést indokolná.

Az Indítványozóknak ezzel sérült a tulajdonhoz való joga, mivel a több évtizede szinte tulajdonosi jogokkal használt és fenntartott bérlemények tekintetében ellehetetlenült az Ltv.Mód. által annak indoklásában meghatározottak szerint a lakhatás biztosítására, szociális célokból is megteremtett tulajdonszerzési jogosultság. (25/2021 ABH [95], [106-109])

Mindezek alapján kijelenthető, hogy a bérlőnek sérül a tulajdonhoz való joga egyfelől, amikor – a jogalkotói cél megghiúsulásával – indok nélkül nem tudja gyakorolni vételi jogát és nem jut a jogszabály által felkínált lakástulajdonhoz, másfelől, amikor a tulajdonosi erősségű bérlői pozíciója veszélyeztetve van az Ltv. 50§ (3) alább tárgyalt diszkriminatív rendelkezéssel, amely szerint a vételi jogát gyakorolni nem tudó bérlő lakása korlátozás nélkül elidegeníthető harmadik személy részére, a lakás elidegenítéséhez nincs szükség a bérlő jóváhagyására.

**Az Indítványozók az 1. a) pontban leírt esetek tanúsága szerint sem tulajdonjogot nem tudtak szerezni az általuk évtizedek óta bérelt ingatlanon, se nem részesülnek az Ltv. 50§ (3) bekezdésben rögzített garanciával, amely által veszélyeztetve van a tulajdonosi erősségű bérlői pozíciójuk.**

### **b/3) Diszkrimináció tilalma**

Az Ltv.Mód. fent is hivatkozott indoklása szerint:

*"A javaslattal a jogalkotó szem előtt tartja a közérdek érvényesülése körében azt, hogy a magyar állampolgárok, családok minél szélesebb körben szerezhessenek lakástulajdont. A módosítás által bevezetendő új szabályok megteremtik annak a lehetőségét, hogy azok is saját tulajdonú lakáshoz juthassanak, akiknek arra egyébként nem lenne lehetőségük, tekintettel a lakáspiacon az utóbbi években bekövetkezett rendkívüli áremelkedésre is.*

*A javaslat emellett továbbra is biztosítja az anyagilag nehéz helyzetben lévő állampolgárok számára a lakásbérlet lehetőségét, amennyiben vételi jogukkal nem tudnának élni, melyhez további garanciális szabályok is bevezetésre kerülnek.*

*A javaslattal a jogalkotó egy történetileg előállt helyzetet is orvosolni kíván. A rendszerváltozást követő szabályozás alapján az önkormányzati és állami tulajdonú lakások bérlőinek egy szűk köre nem vehette meg az általa lakott bérleményt. A módosítás által bevezetett szabályok azt kívánják többek között biztosítani, hogy azok, akik az 1990-es években hozott korlátozások miatt nem élhettek vételi jogukkal, most hasonló feltételekkel tehessék ezt meg, mint korábban a velük hasonló helyzetben lévő bérlők országszerte.*

*Meghatározásra kerül a vételi jog alóli kivételek köre is, továbbá azon garanciális szabály is, amely biztosítja, hogy csak fizetőképes, megbízható személyek élhessenek a vételi jog lehetőségével.*

*A vételi jog gyakorlásának körében a javaslat azokat a feltételeket tekinti irányadónak, amelyek alapján a most érintett bérlőkkel hasonló helyzetben lévő, korábban vételi jogot szerző bérlők vételi joggal élhettek az 1990-es években kialakított - törvényi és önkormányzati - szabályok szerint.*

*Az Alkotmánybíróság megállapításaira figyelemmel a jogalkotó - a hátrányos megkülönböztetés tilalmára vonatkozó alkotmányos követelménynek eleget téve - az érintett ingatlan bérleti jogához csere útján jutott bérlő esetén - az indokolatlan különbségtétel elkerülése érdekében figyelembe veendő szempontot meghatározva -a vételi joggal érintett lakás vételárát alsó és felső százalékos intervallumban rögzíti."*

Mint ahogy azt az Indoklás is tartalmazza, és a 25/2021 AB Határozat is megerősítette, fontos, hogy az 1990-es években vételi joggal tulajdont szerzett bérlők, továbbá a jelenleg vételi joggal tulajdont szerző bérlők, az esetlegesen közben lakáscserével már más ingatlant bérlő bérlőkkel együtt azonos feltételekkel, diszkriminációmentesen juthassanak ingatlantulajdonhoz.

Az Ltv.Mód. 46§ (3) bekezdése ezt nem teszi lehetővé azon bérlők számára, akiknek egy indok nélkül meghatározott, egyébként a világjárvánnyal sújtott időszakban 3 hónapot meghaladó bérleti díj tartozásuk állt fenn. Még akkor is akadályát képezi ez a korábbi tartozás a vételi jog gyakorlásának, ha esetleg a vételi jog gyakorlása idejére azt már kifizették.

Ezzel szemben az Ltv. 46§ (4) bekezdés azon bérlőknek, akiknek ugyan a vételi jog gyakorlása pillanatában fennáll bérleti díj tartozása, de a Ltv.Mód. által meghatározott egy adott évben éppen nem állt fenn, ők nem esnek el a vételi jog gyakorlásának lehetőségétől, amennyiben rendezik a tartozásukat.

Az Ltv. 46§ (3) bekezdés hatálya alá eső bérlők vételi jogukat akkor sem gyakorolhatják, ha akkor aktuálisan semmilyen tartozásuk nem áll fenn.

Ha esetleg a bérlő fizetőképessége lenne az indoka az itt hivatkozott szabálynak, az esetleg a részletfizetés lehetőségét vehetné el az adott bérlőtől, de nem a vételi jog, akár egyösszegű fizetéssel történő gyakorlását.

Ez a különbségtétel a 2021.11.18-at megelőzően és az azt követően bérleti díjjal tartozó bérlőknek a tulajdonszerzéshez való joguk tekintetében sérti az Alaptörvényben foglalt diszkrimináció tilalmát.

A fentiekén túlmenően, az Ltv. Mód 2021.11.18-án történt hatálybalépését megelőzően is, és a mai napig tartalmazza, hogy az állami, illetve önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlőinek elővásárlási joga van a bérelt ingatlan tekintetében (Ltv. 49§ - 61§). Elővásárlási jog esetében a bérlőnek védelmet nyújt az Ltv. a harmadik személyek általi megvásárlással szemben (Ltv. 50§), még akkor is, ha nem élt elővásárlási jogával. Ezzel szemben, a vételi jog gyakorlásának elmulasztása esetében, az MNV Zrt. vagyonkezelésében lévő, állami tulajdonú ingatlanok esetében kifejezetten kizárja az ilyen jogvédelmet az Ltv. (50§ (3) )

Az Ltv. kedvezményt biztosít elméletben azoknak, akik egyösszegben vásárolják meg az ingatlant (Ltv. 53§ (2) ), azonban a jelen indítvánnyal támadott szabály érthetetlen okból eleve kizárja azt, hogy akár egyösszegű fizetéssel a bérlő hozzájusson az általa évtizedek óta bérelt ingatlanhoz, az állam pedig a vételárhoz

**Összegezve a fentieket,** az indítvánnyal érintett Ltv. 46§ (3) bekezdés, meghiúsítva az itt hivatkozott jogalkotói célt, indokolatlan és megmagyarázhatatlan hátrányba hozza azokat a bérlőket, akiknek változatos okból fennállt, vagy nem is állt fenn tartozása (lásd 1. a) pont) az MNV Zrt. irányába az Ltv. Mód hatálybalépését megelőző egy évben, szemben azokkal a bérlőkkel, akik pl. nem a hatálybalépéskor, hanem azóta halmoztak fel bérleti díj tartozást és mégis, az Ltv. 46§ (4) bekezdés alapján annak rendezését követően jogosultak a vételi jogra (szemben az Ltv. 46§ (3) bekezdése hatálya alá eső bérlőkkel, akik akár a tartozás rendezését követően sem válnak jogosulttá). De ugyanígy indokolatlan és megmagyarázhatatlan hátrányt szenvednek az Ltv. 46§ (3) bekezdés hatálya alá eső bérlők az elővásárlásra jogosultakkal szemben (Ltv. 49§ - 61§), akiknél nem feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának a bérlet időszaka alatt találmomra kiválasztott 1 éves időszakon belüli tartozásmentesség, sőt, még a részletfizetés engedélyezése esetén sem vizsgálják azt. **Végezetül pedig szintén minden ésszerű indokot nélkülöz az a különbségtétel, miszerint a vételi jogával nem élő bérlő esetében, ha az ingatlan az MNV Zrt. kezelésében van, akkor nem kell a bérlő hozzájárulása az ingatlan elidegenítéséhez, míg egyéb esetben a vételi jogát nem gyakorló bérlő jóváhagyásával lehet csak elidegeníteni az ingatlant a bérleti jogviszony fennállása alatt.**

**Az Indítványozók minden indok nélkül hátrányosabb helyzetbe kerültek az Ltv.Mód. hatálybalépésével: (i) a nem az MNV Zrt által kezelt ingatlanok vételi jogukat nem gyakorló bérlőihez képest, (ii) a 2020.11.18-2021.11.18. közötti időszakon kívül tartozást felhalmozó bérlőkhöz képest, (iii) az ingatlanra elővásárlási joggal rendelkező és azt gyakorló bérlőkhöz képest.**

#### **b/4) Jogorvoslathoz való jog**

Ahogy fentebb hivatkoztam, a Ltv. biztosítja a jogorvoslati fórumot abban az esetben, ha a vételi jogát gyakorolni kívánó bérlő nem ért egyet a vagyonkezelő által meghatározott vételárral. Ugyanilyen jogorvoslathoz való jogot nem biztosít azoknak a bérlőknek, akik az Ltv. 46§ (3) bekezdése alapján esnek el a vételi jog gyakorlásának lehetőségétől. Az 1. a) pontban röviden összefoglalt tényállások is mutatják, hogy a jogorvoslathoz való jog elengedhetetlen, hiszen ennek hiányában fordulhat elő, hogy részletfizetés miatt és valós tartozás nélkül, vagy még nem a bérlői jogosultság idejére eső tartozás miatt esett el egy-egy bérlő a vételi jog gyakorlásától és ezáltal a tulajdonszerzéstől, amellyel kapcsolatban semmilyen jogorvoslati lehetőség nem áll rendelkezésére **az MNV Zrt. döntésével szemben.**

*"A tisztességes eljáráshoz való jog több garanciális szabályból áll. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráshoz való jog részjogosítványai különösen: a bírósághoz fordulás joga, a tárgyalás igazságossága, a tárgyalás nyilvánosságának és a bíróidöntés nyilvános*

*kihirdetésének a követelménye, a törvény által létrehozott bíróság, a bírói függetlenség és a pártatlanság kívánalma, továbbá az észszerű határidőn belüli elbírálás követelménye." (3088-2019 AB határozat)*

**A jelen 2. b) pontban összefoglalt alaptörvényi rendelkezéseken túl, mindegyikre kiható jelleggel nagyon fontos hangsúlyozni, hogy az Ltv.Mód. fent hivatkozott alkotmányellenes rendelkezése végső soron a tulajdonszerzés lehetőségétől, a tulajdonjoguktól fosztja meg jellemzően évtizedek óta bérlői jogviszonyban, de az ingatlanukat tulajdonos gondosságával használó személyeket, akiknek a védelmét mind az Ltv.Mód. indoklása, mind az Ltv. Mód-ot megítélő 25/2021 ABH erősen védendő jognak és személyi körnek tekint.**

### **3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek**

#### **a) Ügyvédi meghatalmazás**

P/1 alatt csatoltam minden Indítványozó által a jogi képviselet ellátására adott meghatalmazást.

#### **b) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról**

Az Indítványozók akként nyilatkoznak, hogy kérik, hogy a tisztelt Alkotmánybíróság ne tegye közzé személyes adataikat, a jelen indítvánnyal kapcsolatos közleménye, egyéb kommunikációja esetén, személyes adataikat ne kezelje, ne hozza nyilvánosságra.

#### **c) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok**

P/2 alatt, Indítványozókként, az általuk adott meghatalmazáshoz csatolva.

Kelt: Budapest, 2022.05.17.

DR. KOVÁCS ZSÓFI  
Ügyvéd

A P/1 alatt csatolt meghatalmazások szerinti  
Indítványozók képviseletében eljárva

**dr. Kovács Zsófi ügyvéd**