



IGAZSÁGÜGYI MINISZTER

Iktatószám: XX-AJFO/ID/222/2022. /3.
Hivatkozási szám: IV/1244/2022.

Alkotmánybíróság

Budapest

Donáti utca 35-45.

1015

Tárgy: Amicus curiae beadvány a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 46. § (3) bekezdése elleni IV/1244/2022. sz. alkotmányjogi panasz (vételi jog gyakorlása) ügyében

A tárgyban jelzett ügyben az indítványozók – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése alapján a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 46. § (3) bekezdése – alaptörvény-ellenességének megállapítását és visszaható hatállyal történő megsemmisítését kérték az Alkotmánybíróságtól.

Az Abtv. 57. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint az Igazságügyi Minisztériumnak, mint a jogszabály megalkotásában közreműködőnek lehetősége van az üggyel kapcsolatos álláspontjáról az Alkotmánybíróságot tájékoztatni, ezért az indítvánnyal összefüggő alkotmányossági, jogi véleményemről az alábbiak szerint tájékoztatom.

I. Az alkotmányjogi panasz állításai

Az indítvány által sérelmezett rendelkezés az Ltv. 46. § (3) bekezdése, mely szerint „*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*”. E rendelkezés alapján az előzőleg több mint negyedéves lakbértartozást felhalmozó indítványozók nem

gyakorolhatták vételi jogosultságukat a műemlék épületben lévő, általuk bérelt lakás vonatkozásában.

A sérelmezett rendelkezés az indítvány érvelése alapján nem tartalmaz jogorvoslati eljárási szabályokat és a vételi jog gyakorolhatóságával kapcsolatos jogvitát sem közigazgatási, sem bírósági eljárás keretébe nem utalja. Az indítványozók álláspontja szerint az Ltv. 46. § (3) bekezdése a hatálybalépését megelőző időszak magatartását szankcionálja úgy, hogy azzal megfosztotta a bérlőket vételi joguk gyakorlásától, a koronavírus járvány által leginkább sújtott időszakban, amikor a jogalkotó más területeken számos kedvezményt és könnyítést biztosított. A rendelkezés az indítvány szerint diszkriminál a bérlők között a díjtartozás fennállásának időpontja tekintetében is. A rendelkezés az indítványozók álláspontja szerint sérti a hatékony jogorvoslathoz való jogukat, a visszaható hatály tilalmát, a megkülönböztetés tilalmát, valamint a tulajdonjog sérelmét okozza.

II. Az alkotmányjogi panasz befogadhatósága

Az indítvány az Abtv. 26. § (2) bekezdés szerinti kivételes alkotmányjogi panasznak minősül, mely benyújtásának feltétele, hogy az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következzen be a jogsérelem, és ne legyen a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette.

Álláspontom szerint téves az indítvány azon állítása, hogy az általa alaptörvény-ellenesnek vélelmezett Ltv. 46. § (3) bekezdése kizárja a jogorvoslathoz való jogot. Miután az indítványozók nem merítették ki a rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőséget, ezért véleményem szerint **a tárgybeli alkotmányjogi panasz végzéssel történő visszautasításának lenne helye.**

Az indítvány 5. oldalán a 2. a) pontban tévesen az Alaptörvény XXV. cikkének sérelmére hivatkozik, mely a petíciós jogot deklarálja, továbbá az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében szereplő tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmére hivatkozik, miközben nyilvánvaló, hogy ezen alapvető jogok nem relevánsak, nem is jelennek meg a tárgybeli ügyben.

Amennyiben a Tisztelt Alkotmánybíróság mégis a tárgybeli alkotmányjogi panasz befogadása és érdemi, tartalmi vizsgálata mellett döntene, az alábbiakban fejtem ki érveimet amellet, hogy az indítvány által támadott Ltv. 46. § (3) bekezdése miért áll összhangban az Alaptörvénnyel.

III. Az állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlői vételi jogának releváns szabályozása

Az Ltv. Harmadik Része rendezi az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokat. E szabályozás részeként van lehetőség arra a 2021. november 18-tól hatályos rendelkezések alapján, hogy egyes önkormányzati vagy állami tulajdonú lakások bérlői – meghatározott feltételek teljesülése esetén – az általuk bérelt lakás tekintetében vételi jogot gyakorolhassanak.

A vételi joggal kapcsolatos eljárás rendje úgy épül fel, hogy a jogosultnak kell kérelmeznie a vételi joggal érintett lakás forgalmi értékének megállapítását, amit a kérelem benyújtásától számított hat hónapon belül kell teljesíteni [Ltv. 47. § (1) bekezdés].

Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos által közölt forgalmi értéket, akkor a forgalmi érték közlését követő 60 napon belül a lakás fekvése szerint illetékes kormányhivataltól kérheti a forgalmi érték megállapítását [Ltv. 47. § (6) bekezdés].

A jogosult vételi jogát a forgalmi érték közlésétől – a 47. § (6) bekezdése szerinti esetben pedig a forgalmi érték végleges (bíróági eljárás esetén jogerős) megállapításától – számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal, amit be kell jelenteni a kormányhivatalnak [Ltv. 48. § (1) bekezdés]. **A vételi jog gyakorlásának lehetősége tehát a forgalmi érték közlésével nyílik meg, aminek megengedhetőségéről a kormányhivatal dönt.**

Az Ltv. rendelkezései szerint ugyanis a kormányhivatal megvizsgálja a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot az annak jogszerűségét alátámasztó okiratokkal együtt, amelyeket a tulajdonos küld meg részére. Ha a tulajdonos szerint a vételi jog gyakorlásának valamely törvényben meghatározott feltétele nem teljesül, köteles erre vonatkozó indokolt írásbeli észrevételét a kormányhivatal részére a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozattal és mellékleteivel együttesen megküldeni [Ltv. 48. § (5) bekezdés].

Mindezek alapján a kormányhivatal a rendelkezésre álló iratokat megvizsgálja és szükség esetén hiánypótlásra szólít fel. Ha úgy ítéli meg, hogy a vételi jog gyakorlásának törvényi feltételei nem állnak fenn teljes körűen a jóváhagyást megtagadja, ellenkező esetben azt megadja [Ltv. 48. § (7) és (8) bekezdés]. A vételi jog gyakorolhatósága kérdésében tehát a kormányhivatal határozattal dönt, amellyel szemben igénybe vehető jogorvoslat, így a közigazgatási peres út is biztosított.

A tulajdonos a vonatkozó szabályozás szerint nem jogosult a vételi jog gyakorlásának a megtagadására. A tulajdonosnak a jogosult kérelmére ki kell adnia a forgalmi érték megállapítására szolgáló nyilatkozatot és csupán a vételi jog ezt követő tényleges gyakorlása esetén köteles jelezni a kormányhivatal felé, ha álláspontja szerint a joggyakorlás törvényi feltételei nem állnak fenn.

A tulajdonos és a vételi jog jogosultja közötti jogviszony a szabályozás alapján magánjogi jellegű jogviszonynak minősül, amelynek során a jogosult kérelmére kiadott tulajdonosi nyilatkozattal történik meg a vételi jog gyakorlásához szükséges vételár (forgalmi érték) meghatározása. Az összegyszerűség vitatása esetén pedig mód nyílik jogorvoslatra az Ltv. 47. § (6) bekezdése szerint (kormányhivatal útján), ahogy arra az indítványozók is utalnak. Az előbb bemutatott szabályozási logika alapján ugyanakkor nem helytálló az indítványozók azon álláspontja, amely szerint kizárólag a vételár összegyszerűsége tekintetében biztosít jogorvoslatot az Ltv. szabályozása. Ahogy arra már korábban is rámutattam, amennyiben a felek között vita van **a vételi jog gyakorolhatóságáról**, akkor ebben a kérdésben végső soron

a kormányhivatal dönt, amelynek határozatával szemben mindenképpen van helye jogorvoslatnak (közigazgatási per).

A forgalmi érték megállapítását szolgáló tulajdonosi nyilatkozat kiadásának elmulasztása esetén pedig a jogosult jognyilatkozat pótlása iránti pert indíthat [lásd a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (2) bekezdés]. Ezzel összefüggésben kiegészítésképpen megjegyzem, hogy maga az Ltv. is úgy rendelkezik, hogy az általa nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók [Ltv. 1. § (3) bekezdés].

IV. A jogorvoslathoz való jog

Az indítványozók szerint a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) „döntésével” szemben nincs jogorvoslat, így sérül az Alaptörvény XXV. cikkében és XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésében meghatározott, jogorvoslathoz való jog. Azonban véleményem szerint az Ltv. érintett rendelkezései miatti jogviták polgári peres eljárás keretében orvosolhatók. A vételi jog szabályait is ennek megfelelően a Ptk. Hatodik Könyvének XXXIII. fejezete tartalmazza. E körben a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése kimondja, hogy jogszabályon alapuló vételi jog esetén is a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően tehát az MNV Zrt. kötelezettségét polgári bíróságon lehet kikényszeríteni [vö. Ptk. 1:6. § és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 1. § (1) bekezdés]. Jelen ügyben a bérlők nem tudják gyakorolni a vételi jogukat, mivel az MNV Zrt. nem közölte részükre az Ltv. 47. § (1) bekezdése értelmében a forgalmi értéket, amelynek alapján az Ltv. 47. § (3) bekezdés szerinti vételárat sem lehet megállapítani. A forgalmi érték és a vételár pedig szükséges ahhoz, hogy a 48. § (2) bekezdése értelmében a vételi jogát gyakorolni tudja a bérlő.

Megállapítható, hogy nem a vételi jogot szünteti meg a jogszabály, ha fennáll a 46. § (3) bekezdése szerinti eset, hanem csupán annak gyakorlását. Tehát ennek értelmében a tulajdonosi jogok gyakorlójának a vételi jog gyakorlására nem jogosult bérlő részére is továbbítania kellene a forgalmi érték szerinti adatokat, majd a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú bérlői nyilatkozat esetén az Ltv. 48. § (5) bekezdése értelmében köteles jeleznie az illetékes kormányhivatal felé, hogy az Ltv. 46. § (3) bekezdésére tekintettel a bérlő nem jogosult gyakorolni vételi jogát. Ezt követően amennyiben az illetékes kormányhivatal álláspontja szerint a vételi jog gyakorlására valóban nem jogosult a bérlő, úgy az Ltv. 48. § (7) bekezdése értelmében megtagadja a hozzájárulást. A kormányhivatal elutasító döntésével szemben pedig közigazgatási peres úton biztosított a jogorvoslat.

Álláspontom szerint, ha jogilag megalapozottak lennének az indítvány állításai, akkor abban az esetben az MNV Zrt.-nek az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének elmulasztása miatt a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésének alkalmazására (a nyilatkozat bíróság általi pótlása) nyílhatna lehetőség. Az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerint ugyanis a vételi jog jogosultja a forgalmi érték megállapítását a tulajdonostól e rendelkezés hatálybalépését követő egy éven belül kérheti, *e határidőt követően benyújtott kérelme esetén* vételi jogát nem gyakorolhatja. A jogszabály tehát a jogosulttól csak a kérelem egy éven belül történő benyújtását várja el, nem pedig azt, hogy ez idő alatt a tulajdonosi jognyilatkozatot is szerezze be. A vételi jog

gyakorlásának lehetősége pedig csak a vételár (forgalmi érték) tulajdonos általi közlésétől nyílik meg a jogosult részére [lásd Ltv. 48. § (1) bekezdés], így a tulajdonos mulasztása (késedelme) – helyesen – nem értékelhető a jogosult terhére. Ha tehát a vételi jog jogosultja határidőben benyújtja kérelmét és a vételárat (forgalmi értéket) megállapító tulajdonosi nyilatkozat elmaradása miatt jognyilatkozat pótlása iránti pert kénytelen kezdeményezni, a per lefolytatásával szükségképpen járó időmúlás a vételi jog gyakorlásának lehetőségét nem szünteti meg, mert a vételi jog gyakorlásának lehetősége eleve csak a tulajdonosi nyilatkozat (vagy az azt pótló jogerős bírósági határozat) közlésével nyílik meg.

A fentiekből következően valójában minden potenciális esetben biztosított a jogorvoslat, ezért **az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében szereplő jogorvoslathoz való jog sérelme sem állapítható meg**, illetve az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti **kivételes alkotmányjogi panasz benyújtásának feltételei sem állnak meg a jogorvoslathoz való jog kimerítésének hiányában**.

V. A visszaható hatályú jogalkotás tilalma

A bérleti díj – vagy bármilyen ellenérték – meg nem fizetése jogellenes volt már az Ltv. érintett rendelkezéseinek megállapítása és hatályba lépése előtt is. Így az Ltv. rendelkezései miatt nem vált semmilyen korábbi jogszerű magatartás visszamenőlegesen jogellenessé. Az, hogy egyes jogok gyakorlásához a múltban tanúsított jogkövető magatartás kritériumát fűzi az Ltv., semmiképpen sem tekinthető a visszaható hatályú jogalkotás tilalmának megszegésének. Analógiaként említhető, hogy egyes jogok gyakorlásához az Ltv. köztartozás-mentességet követel, vagy egyes állások betöltéséhez büntetlen előéletet, illetve szakmai tapasztalatot követel. A tárgybeli ügyben azon alapul az indítvány érvelése, hogyha tudták volna, milyen, a vételi jog gyakorlását kizáró rendelkezés kerül be az Ltv. 46. § (3) bekezdésébe, akkor megfizették volna a bérleti díjat. Ugyanakkor felhívom a figyelmet arra a már a római jogban kialakult és máig ható jogelvre, miszerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat.

Az indítványozók potenciális vételi jogát az Ltv. módosítása hozta létre, tehát a módosítás hatályba lépése előtt vételi joguk sem volt, így a jogalkotó nem tudott olyan jogot elvonni, ami a kifogásolt rendelkezések hatályba lépése előtt nem is létezett. Mindebből látható tehát, hogy az érintett jogalanyokra nézve **hátrányt okozó visszaható hatályú jogalkotás tilalma sem sérülhet** az Ltv. érintett rendelkezése alapján.

VI. A diszkrimináció tilalma

Az Alkotmánybíróság releváns joggyakorlata, valamint a lentebb ismertetettek alapján megállapítható, hogy a tárgybeli ügyben **nem sérül az egyenlő bánásmód követelménye**.

„Az Alkotmánybíróság egyenlőséggel kapcsolatos gyakorlata szerint az azonos szabályozási koncepción belül adott, homogén csoportra nézve eltérő szabályozás a diszkrimináció tilalmába ütközik, kivéve ha az eltérésnek ésszerű, kellő súlyú alkotmányos indoka van, azaz nem önkényes. (...)

Az egyén megváltoztathatatlan – saját elhatározásától nem függő, többnyire eleve adott – tulajdonságain alapuló megkülönböztetés a jogi megkülönböztetés legsúlyosabb esete, a diszkrimináció. Az ilyen megkülönböztetés a XV. cikk (2) bekezdése alapján általában tilos, ezért minden ilyen megkülönböztetés az általános egyenlőségi szabályhoz képest szigorúbb vizsgálatot követel. Ilyen megkülönböztetésnek tekintendő, ha a jogszabály alapján képzett azonos tulajdonságú csoportok az egyén megváltoztathatatlan tulajdonsága szerint különböznek egymástól.” {42/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás: [28], [41]}

Az Ltv. módosításának indokolása is tartalmazza, hogy „*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.*” Az Alaptörvény 28. cikke szerint a „*jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuluma, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni.*” Az indokolásból is kitűnik, hogy az indítvány által támadott szabályozás nem önkényes, hanem annak érdekében, hogy csak fizetőképes, megbízható személyek élhessenek a vételi jog lehetőségével, azok között tesz észszerű, kellő súlyú, és alkotmányosan indokolható különbséget, akik a rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben „rendesen” fizették a bérleti díjat vagy legfeljebb három hónapot nem meghaladó tartozást halmoztak fel, és azon bérlők között, akik a rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozást halmoztak fel a bérbeadó felé. A megkülönböztetés alkotmányos indokát pedig a két személyi kör között a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja, mint a közérdek szolgálata indokolja [Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés]. A releváns alkotmánybírói gyakorlat alapján egyértelműen megállapítható, hogy a három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozás felhalmozása nem az egyén megváltoztathatatlan tulajdonságát jelenti, illetve nem abból fakad.

VII. A tulajdonhoz való jog

Álláspontom szerint az indítvány tévesen, az eredeti logikájából kiforgatva értelmezi az Alkotmánybíróság 25/2021. (VIII. 11.) AB határozatát (a továbbiakban: Abh.), amikor arról ír, hogy az Abh. „*elismerte a bérlő tulajdonosi erősségű pozícióját.*” Fontos hangsúlyozni, hogy ezt az Alkotmánybíróság nem egy általános érvényű jogelvként állapította meg, mert ez esetben minden lakásbérlőnek a tulajdonhoz való jog alapján vételi jogot kéne biztosítani az általa bérelt lakóingatlanra, mely nyilvánvalóan sértené az eredeti lakástulajdonos tulajdonhoz való jogát.

Ellenkezőleg, az Alkotmánybíróság érvelése szerint a „***törvényhozó viszonylag nagy szabadsággal szabályozhatja a lakásgazdálkodással összefüggő kérdéseket. A lakáspolitiká 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.*** Az állami lakáspolitikára tartozik, hogy a lakáskérdés megoldását ***milyen arányban építi a magántulajdonban álló lakásokra, illetve a***

köztulajdonban álló bérlakásokra. Ennek az aránynak a megváltoztatása is rá tartozik. A lakásbérleti jog tulajdonjoggá való változtatása esetén azonban a korábbi tulajdonos tulajdonvédelmét is érvényesíteni kell, s csakis a konkrét helyzet körülményei dönthetik el ennek alkotmányos lehetőségét.” {Abh. Indokolás: [95]}

A testület ugyanebben a döntésében az Alaptörvény tulajdonjog védelmére vonatkozó rendelkezéseit értelmezve azt is hangsúlyozta, hogy „különös jelentőséggel bír e körben az a tény, hogy amint azt az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének második mondata is deklarálja, »a tulajdon társadalmi felelősséggel jár.«” {Abh. Indokolás: [99]}

Mindebből az is következik, hogy az államnak nemcsak a nemzeti vagyon védelme volt a feladata az Ltv. támadott szabályának megalkotása során, hanem az is, hogy csak olyan személy gyakorolhassa a vételi jogot a korábbi lakásbérleménye felett, aki képes viselni a tulajdonnal járó társadalmi felelősséget, az Ltv. módosításának indokolása alapján csak a fizetőképes, megbízható személyek. Joggal feltételezhető ugyanis, hogy akinek az Ltv. 46. § (3) bekezdése hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé, az nem képes a tulajdonnal járó társadalmi felelősséget viselni a társasház és a társasházban élő többi lakástulajdonos felé sem, hiszen adott esetben a közös költség vagy közüzemi díj tartozások felhalmozása a társasház többi, felelős és időben fizető tulajdonosa számára is megnehezítheti a tulajdonjoguk zavartalan gyakorlását, például a lakóépület nagymértékű amortizálódása vagy a közös használatú közüzemek szolgáltatói korlátozása okán.

Ehelyütt fontosnak tartok rámutatni arra, hogy a jelen esetben a közérdek és a tulajdonnal járó társadalmi felelősség fogalma – **lévén műemlék épületekben található lakásokról van szó** – nem „csupán” egy általános hivatkozás, hanem konkrét jogszabályokban is megjelenő elvárás. Az Ltv. 55. § (4) bekezdése alapján a műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) további rendelkezéseket is tartalmaz, amelyek garanciális jellegűek és biztosítják a műemlék épületek megőrzését, állaguk megóvását a tulajdonos személyében beállott változás esetén. Így pl. a Kötv. 44. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletkez, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül.

Mindez álláspontom szerint szintén alátámasztja annak indokoltságát, hogy **csak olyan személyek élhessenek a vételi jog lehetőségével, akik a tulajdonnal, kiváltképp a kiemelt fontosságú műemléki tulajdonnal együtt járó társadalmi felelősség pénzügyi terheit viselni képesek.**

Megemlíthető mindemellett, hogy az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése a kulturális értékeket (köztük az épített környezet) védelmét kifejezetten nevesíti.

A 3128/2020. (V. 15.) AB határozat szerint az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van a tulajdonhoz, és a tulajdon egyben társadalmi felelősséggel is jár. A

tulajdonhoz való jog tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni.

Összegezve az eddigieket, a jogalkotó az indítvány által támadott szabályozás megalkotása során azt tartotta szem előtt, hogy aki bérlőként sem volt képes felelősen gazdálkodni a bérleményével, attól az sem várható el, hogy felelősen tudjon gazdálkodni a tulajdonába került lakóingatlanlannal. Az pedig **nem vezethető le az Alaptörvény tulajdonhoz való jogot deklaráló XIII. cikk (1) bekezdéséből, hogy a bérlőknek alapvető joguk lenne, hogy tulajdonjogot szerezzenek a bérleményük felett.** Az Ltv. által biztosított vételi jog pedig a jogalkotó részéről biztosított egyfajta *ex gratia* juttatásnak minősíthető. Az Alkotmánybíróság az „*ex gratia* jellegű juttatásokkal kapcsolatosan korábban már leszögezte, hogy azok jellemző vonása, hogy a jogalkotó méltányosságból juttat javakat, ezért senkinek sincs joga arra, hogy egy *ex gratia* juttatás meghatározott formájában részesüljön. Ebből következően a jogalkotót széles körű mérlegelési jog illeti meg mind a jogosulti körnek, mind a juttatás mértékének és egyéb feltételeinek a meghatározása tekintetében.” {3073/2021. (III. 4.) AB határozat, Indokolás: [27]}

A fentiekén túl az indítványozó hivatkozása azon alkotmánybírósági határozatra, amely „*elismeri a bérlő tulajdonosi erősségű pozícióját*” azért is téves, mert a bérlő ezen pozíciója nem sérül. Amennyiben a bérlő vételi jogával nem tud (vagy nem szándékozik) élni, bérleti joga változatlanul fennmarad, annak gyakorlása semmilyen korlátozást nem szenved.

VIII. Összegzés

Az alkotmányjogi panasz befogadhatóságával kapcsolatban megállapítható, hogy a vételi jog gyakorlását megtagadó konkrét döntések tekintetében nem került sor a jogorvoslathoz való jog kimerítésére, ezért a tárgybeli alkotmányjogi panasz végzésben történő visszautasításának lenne helye.

Az indítvány érdemben pedig nem megalapozott, hiszen az Ltv. 46. § (3) bekezdése nem visszaható hatállyal került megalkotásra, illetve azon szabály nem számít diszkriminatívnak, mely szerint csak fizetőképessé, megbízható személyek élhetnek a vételi jog lehetőségével. Továbbá, miután a tulajdonhoz való jog alaptörvényi deklarációjából nem vezethető le, hogy a lakásbérlőnek generálisan vételi joga lenne a lakásbérleménye vonatkozásában, így a tulajdonhoz való jog sérelméről sem beszélhetünk. Sőt a tulajdonnal járó társadalmi felelősségből az következik, hogy a megbízhatatlan és nem fizetőképessé bérlőket a jogalkotó törvényi úton nem segítheti kedvezményesen lakástulajdonhoz jutni.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2022. augusztus „*11.*”

Tisztelettel:

Varga Judit
dr. Varga Judit

