

Hivatkozási szám: 2.Pf.180.2023/5.

Székesfehérvári Járásbíróság útján

Alkotmánybíróság
1015 Budapest, Donáti utca 35-45.

Tárgy: alkotmányjogi panasz

SZÉKESFEHÉRVÁRI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
ÜGYSZÁM KEZDŐIRATON:	
postán, gyűjtőládába, személyesen, taxon, e-mailen	
ÉRK.: 2024 FEBR 12	63.
PÉLDÁNY:	FELZET:
MELLÉKLET:	KÖZTÖK:
ÜGYSZÁM UTÓIRATON: P.20620	2024

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [redacted] (lakóhely: [redacted]) jogi képviselő nélkül eljárva (az alapper I-III. rendű felperesei) a dr. Tóth Balázs ügyvéd (Dr. Tóth Balázs Ügyvédi Iroda, [redacted] által képvisel [redacted], az alapper I. rendű alperese) és a dr. Csányi Imre ügyvéd ([redacted] által képvisel [redacted], az alapper II. rendű alperese) ellen a jegyző 04/207-5/2021. és 04/208-5/2021. sz. birtokvédelmi határozatait tárgyában birtokháborítás megszüntetése iránt folyt per vonatkozásában – a Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítéletével, a Székesfehérvári Járásbíróság 14.P.20.620/2021/118. számú ítéletével és Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzője 04/207-5/2021. számú határozatával szemben – az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja és az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján – törvényes határidőben – az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztjük elő.

Kérjük, hogy a T. Alkotmánybíróság – az alábbiakban részletesen kifejtett indokaink alapján – Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítélete, Székesfehérvári Járásbíróság 14.P.20.620/2021/118. számú ítélete és Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzője 04/207-5/2021. számú és 04/208-5/2021. határozatait, mint alaptörvény-ellenes bírói döntéseket, és jegyzői határozatot megsemmisíteni szíveskedjen.

Alkotmányjogi panaszunk alapja, hogy a támadott bírói határozatok és jegyzői határozat sértik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését, XV. cikk (1) bekezdését, XXIV. cikk (1) bekezdését, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseit, a VI. cikk (2) bekezdését valamint a P) cikk (1) bekezdését és a XXI. cikkét.

Elöljáróban előadjuk, hogy a Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítéletét a felperesek a másodfokú eljárásra meghatalmazott jogi képviselője 2023. december 12-én vette kézhez.

Az indítványozók az Abtv. 52. § (5) bekezdése alapján kérik adataik zártan történő kezelését.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: V/ 00434 - 0 / 2024		
Érkezett: 2024 FEBR 20.		
Érkezés módja		
☐ POSTÁN	☒ @	EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 0	Kezelőiroda: [signature]

I. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának törvényi és formai követelményei

I. 1. A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Az indítványozók az Abtv. 27. § b) pontjával összhangban a rendes bírósági rendszerben rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségeiket kimerítették.

Az indítványozók ezúton nyilatkoznak arról, hogy nem kezdeményezték a Kúria felülvizsgálati eljárását a jogerős ítélettel szemben.

I. 2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Elöljáróban előadjuk, hogy a Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítéletét a felperesek másodfokú eljárásra meghatalmazott jogi képviselője 2023. december 12-én vette kézhez, ily módon alkotmányjogi panaszunk az Abtv. 31. § (1) bekezdése szerinti törvényes határidőben került benyújtásra.

I. 3. Az indítványozók érintettségének bemutatása

Az indítványozók a birtokháborítás megszüntetése iránti alapper felperesei, a birtokháborítással érintett ingatlan tulajdonosai, ekként személyes érintettségüket ezen tények igazolják.

I. 4. Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű

Álláspontunk szerint a jelen ügyben a bírói ítéletek és a jegyzői határozat alaptörvény-ellenessége abban áll, hogy az eljáró bíróságok és a jegyző – az alábbi fejtegetésre kerülő indokolás alapján – nem ismerték fel az előttük fekvő ügy alapjogi jelentőségét, ekként döntésüket az Alaptörvény rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva olyan jogértelmezésre alapozták, amely nem áll összhangban az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) bekezdésével, XXIV. cikk (1) bekezdésével, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdéseivel, a VI. cikk (2) bekezdésével valamint a P) cikk (1) bekezdésével és a XXI. cikkével.

Az indítványozók álláspontja szerint az alkotmányjogi panaszukban felvetett kérdések – az alább kifejtésre kerülő indokolás alapján – alapvető alkotmányjogi jelentőségűek.

Az indítványozók szerint az első- és másodfokú bíróság ítéleteiben foglalt jogértelmezés – alaptörvény-ellenesen – önkényesen nem bírálta el érdemben az indítványozók keresetét, mert a bíróságok álláspontja szerint:

1. az indítványozók csak abban az esetben indíthattak volna birtokháborítás iránti pert, ha az ingatlanuk birtoklásából az alperesek építkezése hatására „kiestek” volna, ennek hiányában csak kártérítési perben érvényesíthetik igényüket; {másodfokú ítélet [36] pont}
2. az alperesek építkezése már befejeződött, így a birtokháborítás már megszűnt, amennyiben az építkezés káros következményei zavarják a békés birtoklást, nem birtokvédelem, hanem kártérítés követelhető {elsőfokú ítélet [40] pontja}

Következésképpen az indítványozók ügyében eljáró bíróságok egyrészt nem ismerték el a birtokháborítást, kizárólag a birtokfosztást a birtokvédelmi per jogalapjaként, másrészt önmagában a birtokvédelemre történő hivatkozást sem ismerték el a kifogásolt építkezés befejezését követően annak ellenére, hogy a birtokvédelmi per az építkezés kezdetekor megindult.

Az indítványozók szerint az első- és másodfokú bíróság ítéleteivel kapcsolatos alaptörvény-ellenesség abban áll, hogy

1. az építkezések esetében a birtokvédelem kezdeményezése lényegében ellehetetlenül, ha az nem vonatkoztatható a birtokháborítás, hanem kizárólag a birtokfosztás eseteire, így érdemben nem lenne lehetőség a jegyzői határozattal szemben jogorvoslattal élni, sőt egyáltalán birtokvédelmi pert indítani, ha csak kártérítési per lenne kezdeményezhető; továbbá

2. amennyiben a birtokvédelem kizárólag az építkezés folyamatban léte alatt lenne értelmezhető, akkor az országban folyamatban lévő valamennyi olyan birtokvédelmi per okafogyottá válna, amelyek esetében a per időtartama alatt befejeződik az építkezés és ez esetben a kereset sikere lényegében csak attól függne, hogy az elsőfokú bíróság milyen időpontban hoz ítéletet. A konkrét ügyre lefordítva az első- és másodfokú ítéletek logikája alapján amennyiben az elsőfokú bíróság az alperesek építkezésének befejezése előtt hozott volna ítéletet, akkor helyt adott volna a felperesek kereseti kérelmének, amelyre csak azért nem került sor, mert az ítélethozatal dátuma az építkezés befejezése utáni időpontra esett.
3. alaptörvény-ellenes az is, hogy a jegyzői határozat megváltoztatására indult birtokperben nem a jegyzői határozathozatal időpontjára, hanem az építkezés befejezése utáni időpontra nézve vizsgálta a bíróság a békés birtoklás zavarását, ezáltal a birtokvédelem szükségességét.

Elöljáróban leszögezendő, hogy az alperesek építkezése még csak akkor vette kezdetét, amikor az indítványozók a jegyzői birtokvédelmet kezdeményezték, amely az indítványozók jogorvoslata folytán birtokvédelmi perré alakult. A jegyző mindazonáltal arra hivatkozással utasította el az indítványozók birtokvédelmét kérelmét, hogy az alperesek „nem ismerték el” a birtokháborítást.

Az indítványozók a jegyzői elutasítást követően bejelentéssel éltek az építésügyi hatóságnál, ahonnan azt a választ kapták, hogy az alperesek építkezése nem minősül szabálytalannak, egyébiránt *„A kivitelezési tevékenység végzése során a kivitelező felelőssége, hogy a szomszédos építmény állékonyságát ne veszélyeztesse.”*

A keresetlevelet 2021 márciusában nyújtottuk be, az elsőfokú eljárás – az alperesek perelhúzó magatartása és a bíróság a szakértő kirendelésével kapcsolatban tanúsított indokolatlan és a pergazdaságosságot sértő eljárása folytán – 2,5 évvel később, 2023. július végén (az elsőfokú ítélet kézhezvételével) ért véget, a másodfokú eljárás 2023. december 12-én ért véget (a másodfokú ítélet kézhezvételével).

Mindenekelőtt előadjuk, hogy a jelen ügyben a peres felek közötti erőviszonyok sajnálatos módon nem voltak azonosak. Az I. és III. rendű felperesek nyugdíjas állampolgárok, akik lakhatás és bérbeadás céljára használják a kulturális örökségvédelem hatálya alá tartozó ingatlanukat, az alperesek pedig tőkeerős hatalmi tényezők, akik lakóövezetben, de nem lakhatás céljára használják az ingatlanukat, ily módon fordulhatott elő, hogy az illetékes hatóságok, a jegyző és az építésügyi hatóság a jogszabályok keretein túlmutató mozgásteret biztosítottak az alperesek számára annak érdekében, hogy megépíthessék a sportcsarnokukat. Ettől függetlenül úgy véljük, ha már ilyen hatalmas beruházásra engedélyt kaptak az alperesek, akkor a hatályos jogszabályok alapján kötelességük lett volna mindezt úgy megvalósítani, hogy a lakóövezetnek minősülő műemlékutcában évtizedek óta lakó szomszédok ingatlanában szükségtelen zavarást ne eredményezzen az építkezés. Ezzel összefüggésben megjegyezzük, hogy érthető, hogy a II. rendű alperesnek, mint tőkeerős építési konglomerátumnak az az érdeke, hogy az általa kivitelezett építkezések szomszédságában lakó természetes személyek jogérvényesítését ellehetetlenítse, így olyan jogértelmezést „lobbizzon ki” a jegyzői birtokvédelmi eljárásban, az építésügyi hatóságnál illetve a birtokvédelmi ügyekben eljáró bíróságokon, amely a birtokvédelmi jegyzői eljárást, illetve a birtokvédelmi pert kiüresíti, és a rendkívül költséges kártérítési per felé terelteti a szomszédokat, amelynek illeték, ügyvédi költség illetve szakértői költségvonzatát egyszerű állampolgárok vélhetően nem tudják megfizetni, másrészt az építkezés leállításának lehetőségei is korlátozottabbak.

Álláspontunk szerint amennyiben a birtokvédelem terén az ügyben eljáró bíróságok, hatóságok álláspontja az Alaptörvény alapján elfogadást nyerne, az lényegében teljes mértékben eszközteleníti a természetes személy szomszédokat, hiszen így semmilyen jogi eszköz nem áll majd rendelkezésükre, hogy az érdekeiket súlyosan sértő építkezésekkel szemben a kivitelezés megkezdését követően fellépjenek. Amennyiben csak a kártérítési per lenne az egyetlen járható út, amint azt a bíróságok ítélete tartalmazza, akkor a magánszemély szomszédok túlnyomó része el fog esni a birtokvédelem lehetőségétől, mivel a kártérítési per nem alkalmas arra, hogy az építkezés folyamatban léte alatt védelmet nyújtson, hiszen a kivitelezés folyamatban léte alatt „idő előttinek” minősül, mivel a tényleges károk csak az építkezés befejezését követően állapíthatók meg, másrészt bizonyítási szempontból nehezebb helyzetbe kerülnek a szomszédok egy kártérítési perben, valamint anyagilag is sokkal drágább egy kártérítési per illetékvonzata és a más típusú (mérések szükségessége miatt) szakértői bizonyítást igénylő költségessége miatt, nem is beszélve a több éven át tartó pereskedés ügyvédi költségéről.

Az indítványozók hangsúlyozzák, hogy alkotmányjogi panaszuk nem azt célozza, hogy az Alkotmánybíróság „szuperbírósággént” eljárva a bizonyítékok újra értékelésével mintegy felülmérlegelje a bírósági ítéleteket, mivel az indítványozók alkotmányjogi kontextusban támadják az alapperben hozott ítéleteket és a jegyzői határozatokat, valamint álláspontunk szerint az általunk felvetett alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdések a konkrét ügyön túlmutató jellegűek.

Az alábbiakban részletesen, érdemben indokoljuk alkotmányjogi panaszunkat.

II. Az alkotmányjogi panasz érdemi indokolása

II. 1. Az Alaptörvény érintett rendelkezései

P) cikk

(1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

VI. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy magán- és családi életét, otthonát, kapcsolattartását és jó hírnevét tiszteletben tartsák. A véleménynyilvánítás szabadsága és a gyülekezési jog gyakorlása nem járhat mások magán- és családi életének, valamint otthonának sérelmével.

XIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

XV. cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

XXI. cikk

(1) Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez.

XXIV. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

XXVIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.

[...]

(7) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

II. 2. Az alkotmányjogi panasszal érintett jogszabályi rendelkezések

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)

5:21. § [A birtoklás joga]

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

5:23. § [A dolog használatának általános magánjogi korlátja]

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]

(1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

(2) A birtokost a birtokvédelem mindenkiel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]

(1) A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A jegyző – kérelemre – jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

(3) A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.

II. 3. A pertörténet

A) A jegyzői határozatok

Az indítványozók 2021 januárjában Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzőjének (a továbbiakban: jegyző) birtokvédelmi eljárását kezdeményezték a Ptk. 5:5. §-a és 5:8. §-a valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet alapján, mivel 2020 decemberében I. és II. rendű alperesek az indítványozók közvetlen szomszédságában nagy horderejű sportcsarnok építésébe kezdtek és az indítványozók 2020 decemberében és 2021 januárjában – a hatalmas zajjal és robajjal járó munkálatokon kívül – észlelték, hogy az ingatlanuk falai belül és a kültéri homlokzaton repedezni kezdtek. Az indítványozók elsőként az I-II. rendű alpereseknek jelezték ezen észleléseiket, akik közül a II. rendű alperes állapotfelmérésre kiküldte a munkatársait 2021. január 28-án, tehát az építkezés megkezdését követően 2 hónap elteltével, az indítványozók kérésére. Ezzel egyidejűleg az I-II. rendű alperesek azt a tájékoztatást adták az indítványozóknak írásban, hogy az általuk kifogásolt repedések okozását nem ismerik el, az építkezés menetén nem óhajtanak változtatni, illetve a későbbiekben sem szándékoznak kijavítani a repedéseket. Az indítványozók ezt követően kezdeményezték a jegyző eljárását, aki nagyon rövid eljárásban elutasította a birtokvédelmi kérelmet arra hivatkozással, hogy az alperesek nem ismerték el a birtokháborítást [sic!].

B) Az elsőfokú ítélet

Ezt követően az indítványozók 2021 márciusában keresetlevelet terjesztettek elő a Ptk. 5:8. §-a alapján a jegyzői határozatokat támadva, azonban az I-II. rendű alperesek ellen, mivel a Ptk. értelmében a birtokvédelmi ügyben hozott határozat közigazgatási úton nem, hanem speciális polgári perben támadható.

A felperesek keresetlevelében szereplő kereseti kérelem a következő volt:

„Kérjük a T. Bíróságot a jegyző 04/207-5/2021. sz. határozatának oly módon történő megváltoztatására, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:8. §-a alapján részünkre birtokvédelmet biztosítson, kérjük az eredeti birtokállapot helyreállítását, illetve a zavarás megszüntetését, valamint a birtoksértőt eltiltását a birtoksértő magatartástól, mert az ingatlanban – nagy valószínűséggel a szomszédos ingatlanon megkezdett nagy horderejű kivitelezési munkálatok következtében – elszenvedett statikai elváltozások az ingatlanunk biztonságos és rendeltetésszerű használatát nem teszik lehetővé. Kérjük továbbá a T. Bíróságot, hogy a jegyző határozatát oly módon megváltoztatni szíveskedjen, hogy a Ptk. 5:8. § (2) bekezdése alapján a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozzon.”

Ezt követően a felperesek bírói felhívásra akként nyilatkoztak, hogy a károk pénzbeli megtérítésére vonatkozó kereseti kérelmüket nem tartják fent, a jelen pert kizárólag birtokvédelmi perként és nem kártérítési perként indították, a zavarás megszüntetése iránti kereseti kérelmüktől az indítványozók azonban nem álltak el. Az elsőfokú

bíróság felhívására a felperesek pontosan megjelölték, hogy az eredeti állapot helyreállítását és a szükségtelen zavarás megszüntetését milyen módon látják teljesíthetőnek.

Az elsőfokú bíróság a perfelvételi szakaszt követően bizonyítási eljárást folytatott le, amely során tanúkat hallgatott meg, illetőleg szakértőt rendelt ki, azonban – annak ellenére, hogy az indítványozók már a 2021 márciusában benyújtott keresetlevelükben indítványozták igazságügyi szakértő kirendelését – csak a per megindulását követően 1,5 év elteltével, az alperesek építkezésének befejezését követően 2022 novemberében. A kirendelt igazságügyi szakértő helyszíni szemle és az iratanyag (fotók, videók, építési napló) áttanulmányozásával megállapította, hogy az indítványozók által kifogásolt repedések egyértelműen az I-II. rendű alperesek építkezésével állnak ok-okozati összefüggésben.

A szakértői vélemény a helyszíni szemle és a teljes iratanyag alapján arra a következtetésre jutott, hogy „A víztelenítés során a feltörő talajvíz szivattyúzásával a szomszédos épületek alatti talaj szerkezete is megváltozott. A talaj szerkezetének megváltozása az épület tartószerkezetében elváltozásokat okoz, melyek esztétikai és statikai hibákat eredményeznek, többek között a falazat megreped, tartógerenda eldeformálódik. A Felperesek épületében a víztelenítésen kívül az építkezést kiszolgáló teherautók mozgása is okozhat talajmozgást a területen, mely miatt létrejöhettek a repedések az épület falain. Tekintve, hogy a Felperesek épülete egy, körülbelül 100 évvel ezelőtt épült ház, így az átlagnál nagyobb odafigyelést igényel, a szomszédos telkeken történő építkezés is nagy hatással van a talajmozgásra, talajszerkezet megváltozására, mely befolyásolja a tartószerkezet állékonyságát.” {szakértői vélemény VII.C pontja, 16. oldal}

Tekintettel arra, hogy az igazságügyi szakértő maga is megállapította, hogy az építkezés befejezését követően került sor a kirendelésére, szakértői véleményében kifejezetten jelezte, hogy „Amennyiben a kérdést úgy értelmezzük, hogy az építkezés alatt okozott-e állékonysági problémát a víz szivattyúzása, úgy megállapítható, hogy a szomszédos építkezés és az épület süllyedése, repedések megjelenése között volt összefüggés.”

A szakértői vélemény megállapításai szerint:

- „A kiviteles megkezdése előtt készített állapotfelmérés birtokában tudnánk összehasonlítani a jelenlegi és akkori állapotot. Szakmailag elvárható, hogy egy építési kivitelezés munkáinak megkezdése előtt a szomszédos és környező épületekről készüljön ilyen állapotfelmérés. Mivel a felperesek ingatlanára vonatkozóan ilyen nem készült, így nem tudjuk szakszerűen összehasonlítani az építkezés előtti és utáni állapotot. A Google street view felvételek nem alkalmasak az építkezés által okozott repedések megcáfolására, mert azok belső felvételeket nem tartalmaznak, így nem mutatják a korábbi belső állapotot.” {szakértői nyilatkozat d) pont, 2. oldal}
- „A felperesek ingatlanára helyezett gipszpogácsák repedése mutatja az építkezés ideje alatt történő talajmozgást.” {szakértői nyilatkozat e) pont, 2. oldal}

Az elsőfokú bíróság 2023 júliusában elutasította az indítványozók keresetét, amely elsőfokú ítélet ellen az indítványozók fellebbezéssel éltek alapvetően azért, mert nem értettek egyet azzal az elsőfokú bírói állásponttal, amely szerint „Ha a birtokháborítás már megszűnt, de annak káros következményei zavarják a békés birtoklást, nem birtokvédelem, hanem kártérítés követelhető, amelynek eredményeképp a károsult minden elszenvedett vagyoni hátránya megtérítendő (teljes kártérítés: Ptk. 6:522§).” {elsőfokú ítélet [40] pontja}

C) A másodfokú ítélet

Az indítványozók a másodfokú bírósághoz benyújtott fellebbezésükben előadták, hogy az ingatlanukban bekövetkezett sérülések esetében egyrészt nem állítható, hogy az építkezés befejeződésével megszűntek, hiszen szabad szemmel láthatóan is ott tátonganak a falakon a hatalmas repedések, így a békés birtoklás zavarása továbbra is fennáll, másrészt az eredeti állapot helyreállítása a Ptk. rendelkezései szerint jogszerűen kérhető kereseti kérelem birtokvédelmi perben is, amely nincs időkorláthoz kötve és semmiképp sem a kártérítési kérelemhez képest „alárendelten” funkcionáló kereseti kérelem, hanem önálló – birtokvédelmi perekben – elsődlegesen alkalmazandó petitum.

A bírósági perben jogi érvelésünket a Ptk. Nagykommentárjára, a joggyakorlatra, a szakirodalomra és a Kúria Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata című 2021.El.IIJGY.K.1. számú joggyakorlat-elemző csoportjának véleményére (a továbbiakban: kúriai vélemény) alapoztuk, amely a legfrissebb joggyakorlat elemzése alapján

határolja el egymástól a birtokvédelmi és a kártérítési kérdéseket, egyben útmutatást nyújt arra vonatkozóan is, hogy milyen mércék irányadók a birtokvédelmi jogvitákban. A szakirodalom és a joggyakorlat ismertetését csak az alkotmányjogi panasz könnyebb érthetősége szempontjából, röviden ismertetjük indítványunkban.

A másodfokú bíróság 2023. november 9-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság ítélete indokolásában a tényállás iratellenes rögzítésére vonatkozó kifogásaink kapcsán akként foglalt állást, hogy „[A] jogvita érdemi elbírálása szempontjából nincs jelentősége a felperes által hivatkozott tényállásbeli pontatlanságoknak, azonban a törvényszék az elsőfokú ítélet tényállását akként korrigálja, a felperesek ingatlana nem a P. utca, hanem az. utcában található. Mellőzi továbbá az ingatlan vízesedésére, paravánnal való eltakarására vonatkozó ténymegállapítást, mivel tanúvallomása az ingatlan évtizedekkel korábbi állapotára vonatkozott, a jelenlegi vízesedésre vonatkozó bizonyíték pedig a peranyagban nem található.” {másodfokú ítélet [27] pontja}

A másodfokú bíróság a szakértői bizonyítással kapcsolatos kifogásaink figyelmen kívül hagyását az alábbiak szerint indokolta:

- „A felperesek sérelmezték a fellebbezésükben azt is, hogy a szakértői bizonyítás nem volt megfelelő, annak foganatosítására késedelmesen került sor. Ez önmagában azonban nem hatott ki az elsőfokú döntés helyességére, ezért a hivatkozottak érdemi vizsgálata a törvényszék mellőzte.” {másodfokú ítélet [28] pontja}
- „A másodfokú bíróság ugyanakkor mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából a szakvélemény aggályosságára vonatkozó érvelést, mivel a szakvélemény a kereset jogalapja körében nem került és az alább kifejtendőkre tekintettel nem kerülhet felhasználásra, ezért ebben a kérdésben az elsőfokú bíróságnak nem kellett volna állást foglalnia.” {másodfokú ítélet [29] pontja}

A másodfokú bíróság azon kifogásunk kapcsán, amely arra vonatkozott, hogy az elsőfokú bíróság birtokvédelmi per keretében nem bírálta el a keresetünket, mert azt csak kártérítési perben tartotta érdemben vizsgálathatónak a másodfokú bíróság a következő indokolást fogalmazta meg:

- „Amennyiben a dolog birtokhelyzete nem változott meg, de annak állagában változás, sérülés, illetőleg értékbeli változás történt, akkor az ezzel összefüggő reparációs igény nem elsődlegesen a birtokláshoz való jogot, hanem a tulajdonjogból fakadó azon igényt érinti, hogy a dolog az értékét megőrizze.” {másodfokú ítélet [35] pontja}
- „Nem volt vitatott a felek között, hogy a felperesek nem estek ki az ingatlanuk birtoklásából, azaz a dolog feletti birtokhelyzetet az alperesek építkezése nem változtatta meg. Ezért a fentebb kifejtettek alapján az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset, ami az eredeti birtokállapot helyreállítását jelentheti, nem volt teljesíthető. A felperesek ilyen igénye kizárólag akkor lehetett volna alapos, ha az alperesek építkezése miatt a birtokhelyzet megváltozott volna, és a felperesek az ingatlanuk felett más nem rendelkeztek volna hatalommal, de erről szó sem volt.” {másodfokú ítélet [36] pontja}

A másodfokú bíróság ítéletében a birtokháborítástól történő eltiltásra vonatkozó kereseti kérelem vonatkozásában megállapította, hogy „[A]z alperesek további birtokháborítástól való eltiltásról akkor lehetne szó, amikor a birtoksértés, birtokzavarás ismétlődésének a lehetősége felmerül. Az alperesek befejezték az építési munkát, ezért nem lehet arra következtetést levonni, hogy a korábbi átfogó építési munka a jövőben folytatódna, ezt alátámasztó peradat ugyanis nincs. A jótállási időszakban felmerülhet annak lehetősége, hogy az alperesek munkát fognak végezni, de ennek nagyságrendje, és az esetleges birtokvédelmi hatása nem jósolható meg előre. A kisebb jótállási, szavatossági munkákat pedig az eltiltás nélkül is úgy kötelesek elvégezni, hogy az ne okozzon sérelmet mások számára.” {másodfokú ítélet [47] pontja}

D) A szakirodalom és a bírói gyakorlat bemutatása

A Ptk. Nagykommentárja szerint „[A] birtokháborítást valójában bármely zavaró tevékenység megvalósíthatja, akkor is ha a dolgot vagy az azt birtokló személyeket közvetlen behatás nem éri.”¹

¹ Vékás Lajos-Gárdos Péter (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz, Budapest, Wolters Kluwer, 2021, 992. o.

A szakirodalom szerint „[A] birtokháborítás általánosságban valamely birtoklási helyzetbe beavatkozó bármely olyan önkényes cselekmény, amelyhez a birtokos nem járult hozzá, ilyen szempontból objektív kategória, megállapítását nem befolyásolják a birtokháborító személyes körülményei, így cselekvőképessége, vagy az, hogy tudatában van-e annak, hogy más birtokát háborítja.”² Ezzel összefüggésben hivatkozunk a joggyakorlatra, amely szerint „[S]zükségtelen zavarás akkor állapítható meg, ha az építkező olyan építési szabályokat sért meg, amelyek kifejezetten a szomszéd érdekeit védik, ennek hiányában jogellenes joggyakorlás valósul meg akkor is, ha a tulajdonos építkezése során a szomszédos ingatlan érdekeit teljesen figyelmen kívül hagyva nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jár el. E feltétel akkor áll fenn, ha a tulajdonosnak volt lehetősége arra, hogy más elhelyezési vagy építési módot válasszon, az pedig, hogy ilyen lehetőség objektíve volt-e, nem felperesi megítélés kérdése, hanem szakkérdés.”³

Egy másik ügyben megállapította a Fővárosi Ítéltábla továbbá, hogy „[A] megvalósult építési mód műszaki szempontok szerinti szükségességének megítélése igazságügyi építész vagy műszaki szakértő kompetenciájába tartozik. Szakértői feladat annak feltárása, hogy a tulajdonos az építkezés mely módszerei közül választhatott, az egyes építési módok rá nézve milyen előnyökkel illetve hátrányokkal jártak volna, és ezt kell egybevetni a felperes érdekeinek sérelmével.”⁴

A felperesek fotókkal, számlákkal, építési engedélyekkel, statikai jelentésekkel, vállalkozási szerződésekkel, mint közvetlen okirati bizonyítékokkal illetve tanúvallomásokkal igazolták a perben, hogy a felperesek ingatlana az építkezés megkezdése előtt statikailag kifogástalan állapotban volt, a szükséges és elvárható állagmegóvási munkálatokon átesett az ingatlan. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a kúriai véleményben kifejtettek szerint még abban az esetben is megállapítható a szükségtelen zavarás, ha az érintett ingatlan nem túl jó állapota az építkezés hatására tovább romlott. A Kúria gyakorlata szerint „ha az egyébként is kedvezőtlen adottságú lakás használhatóságát tovább rontja a szomszédos ingatlan tulajdonosa által végzett építkezés, a szükségtelen zavarás megállapítható.”⁵

A Ptk. Nagykomentárja szerint „[A] birtokvédelmi jogviták egyik gyakori esetcsoportját képezik a szomszédjogi jogviták. Mivel ezekben az esetekben két birtokos pozícióját kell összemérni, a bírói gyakorlat a birtokosok érdekeinek mérlegelésével (BH2002. 179.) és a szomszédjogi szabályokra is figyelemmel (BH2005. 50.) bírálja el a birtokvédelem keretében ezeket az eseteket.”⁶

A kúriai vélemény szerint „[A] birtokvédelmi igény alapjául szolgáló birtokháborító magatartás a szomszédjogi jogviták esetében a szükségtelen zavarás, a bíróságnak a már részletezett szempontok figyelembevételével kell megítélnie, hogy a zavaró behatást a birtokvédelmi igényt érvényesítő félnek tűrnie kell-e vagy a zavarás ezt a mértéket túllépi, szükségtelennek minősül.”⁷

Következésképpen a Ptk. Nagykomentár és a kúriai vélemény értelmében birtokvédelmi perekben a Ptk. szomszédjogi klauzulájának alkalmazásával elsőként abban a kérdésben szükséges állást foglalni, hogy fennáll-e a zavarás, másodsorban abban a kérdésben, hogy az szükségtelen-e. Amennyiben a szükségtelen zavarás megállapítható, akkor helye van a birtokháborítás orvoslásának.

Az új Ptk. 5:23. §-ában rögzített szomszédjogi generálklauzula kimondja, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A kúriai vélemény szerint „A szükségtelen zavarástól a tulajdonosnak a szomszédokkal szemben kell tartózkodnia. A szomszéd fogalmi körébe a szomszédjogi generálklauzula alkalmazása során - a kifejezés köznapitól eltérően - nem kizárólag a közvetlenül a szükségtelen zavarástól tartózkodni köteles tulajdonos ingatlana melletti ingatlanban élő személyek tartoznak, hanem az adott zavarással érintett valamennyi személy (BH1975. 117., EBH2009. 2039.). A szükségtelen zavarástól ezért a szomszédos

² Serák István: Dogmatikai, történeti és összehasonlító adalékok a polgári jogi birtokvédelem rendszerének hatékonyságához In Állam- és Jogtudomány LVI. évfolyam, 2015. évi 2. szám, 60. oldal

³ Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.663/2009/5. sz. ítélete

⁴ Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.115/2010/3. sz. ítélete

⁵ Kúria Pfv.III.21.965/2015. sz. ügyben hozott ítélete

⁶ Vékás Lajos-Gárdos Péter (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvhöz, Budapest, Wolters Kluwer, 2021, 992. o.

⁷ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 151. oldal

ingatlanok tulajdonosain kívül mindazok vonatkozásában is tartózkodni kell, akik a tulajdonosoktól származtatott jogaik alapján az érintett ingatlanokat használják, a szomszéd fogalma tehát rájuk is kiterjed.”⁸

A kúriai vélemény szerint „[A]z a magatartás, amelytől a tulajdonosnak az új Ptk. 5:23. §-a értelmében tartózkodnia kell, a szükségtelen zavarás. Zavarásnak a tulajdonos ingatlanán az ő, illetve a már részletezett esetkörben a használó tevékenysége vagy mulasztása folytán jelentkező, a másik, a többi ingatlan használatát hátrányosan befolyásoló behatások minősülnek. Ezek a zavaró behatások lehetnek materiális pozitív behatások, mint a másik ingatlanról érkező szagok, gázok, gőzök, füst, korom, por, részkeódások, illetve a zajhatás. Zavaró behatásnak minősülnek azok a materiális negatív behatások is, amelyek azt eredményezik, hogy mintegy elvonják a másik ingatlan természetes környezeti adottságait. Ide tartozik az épület vagy az élő növényzet által előidézett leárnýékolás, benapozottságcsökkenés, kilátáselvonás, panorámavesztés, intimitásvesztés. Végül zavaró behatásként jelenhetnek meg - jellemzően az említett pozitív vagy negatív zavaró behatások valamelyikéhez kapcsolódóan - az immateriális, tehát esztétikai, vizuális, erkölcsi jellegű behatások is, mint például az adott építési környezetbe nem illő, tájidegen épület, építmény elhelyezése, az ingatlanon a környezetbe nem illő vagy egyenesen kifogásolható tevékenység folytatása, így a kertvárosi lakóövezetben szennyvíztisztító telep kialakítása vagy bordélyház üzemeltetése, illetőleg negatív esztétikai hatásként például a szomszédos ingatlan közelében hulladék, törmelék tárolása.”⁹

Álláspontunk szerint az alperesek építkezése materiális, pozitív behatásokkal zavarta az ingatlanunk birtoklását, mindennapos használatát, amely olyan szükségtelen zavarásnak minősül, amely birtokvédelmi per tárgya lehet. A Kúria Pfv.III.21.965/2015. sz. ügyben hozott ítéltében az alábbi elvi jelentőségű megállapításokat tette:

- annak megítélése során, hogy a zavarás szükségtelennek minősül-e, az érintett szomszédok közötti érdekösszemérést kell végezni,
- az, hogy az építési munka nem ütközik az építésügyi jogszabályok előírásaiba, nem zárja ki a szomszédjogi generálklauzula megsértésének megállapítását,
- ha az egyébként is kedvezőtlen adottságú lakás használhatóságát tovább rontja a szomszédos ingatlan tulajdonosa által végzett építkezés, a szükségtelen zavarás megállapítható.

A kúriai vélemény szerint „[A]nnak megítélése során, hogy a zavaró behatás túllépte-e azt a mértéket, amelyet a másik ingatlan tulajdonosának, használójának még el kell viselnie, vagyis szükségtelen zavarásnak minősül-e, alapvető jelentősége van annak, hogy a zavaró, illetve a zavarással érintett ingatlan használata, hasznosítása hogyan történik, az megfelel-e a helyben szokásos használati körülményeknek. E vonatkozásban a terület, településrész tényleges állapotának, viszonyainak, nem pedig a közigazgatási övezeti besorolásnak van jelentősége. Figyelembe kell azonban venni azt is, hogy a helybeli viszonyok változhatnak. A körülmények természetes, előre számításba vehető, normális szintű változásai nem minősíthetők szükségtelen zavarásnak. Így például, ha a lakóövezetben a lakóház ingatlannal szomszédos építési telket a környezetbe illeszkedő módon beépítik, ez önmagában nem minősíthető a szomszédjogi generálklauzulába ütköző magatartásnak (EBH2010. 2219., BDT2013. 2989.). Az ingatlan helyben szokásos használatához, hasznosításához, hasznosítási módjának kialakításához kapcsolódó átmeneti jellegű zavaró behatás ugyancsak nem valósíthat meg szükségtelen zavarást, ha az észszerű módon és időtartamban történik. Ide tartozik az építési munka elvégzésével összefüggő zavarás, amelyet a környező ingatlanok tulajdonosainak, használóinak általában el kell viselnie.

A zavarással érintett ingatlan tulajdonosának, használójának egyéni, személyes érzékenysége alapvetően nem lehet mércéje a zavaró behatás még eltérni köteles, illetőleg szükségtelen volta megítélésének, e vonatkozásban objektív mércét kell alkalmazni, a sérelmezett zavaró behatást az emberi tűrésképesség általános szintjéhez kell viszonyítani (BH1982. 91., BH2012. 260.). Az ingatlan tulajdonosának az ingatlannal kapcsolatos cselekvési lehetőségei ugyanis nem tehetők függővé a szomszédok szubjektív érzékenységétől (Kúria Pfv.III.22.396/2017/5.). Fennállhat azonban a zavarással érintett ingatlan tulajdonosának, használójának oldalán olyan különös védelmet érdemlő helyzet (súlyos betegség, idős kor) amelyet a szomszédok közötti érdekösszemérés és érdekiegyenlítés keretében, a zavarás szükségtelenségének vizsgálata során az objektív szemléletű mérce alkalmazása mellett is értékelni kell (BH1986. 324.).

Az egyéni túlérzékenységen kívül általában az sem alapozhatja meg a szomszédjogi generálklauzula sérelmére hivatkozást, ha a zavarással érintett ingatlan tulajdonosa, használója a zavaró hatás ismeretében, vagy úgy, hogy arról tudnia kellett, költözött az érintett területre (BH2008. 211., BH2012. 260.).

⁸ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 148. oldal

⁹ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 148. oldal

*A szomszédjogi generálklauzula alkalmazását, a szükségtelen zavarás megállapíthatóságát főszabály szerint - a joggyakorlat-elemzés tárgykörén kívül eső kivételekkel - nem zárja ki az, hogy a zavaró magatartást a közigazgatási, például az építésügyi vagy a környezetvédelmi előírások, határértékek betartásával, illetve hatósági engedély alapján, annak megfelelően fejtették ki (BH1994. 245., BH1994. 661.).*¹⁰

Álláspontunk szerint esetünkben nem állapítható meg, hogy személyes érzékenységre alapítottuk volna a keresetünket, mert nem azt kifogásoltuk a jelen perben, hogy az alperesek építkezése zajjal járt, (bár az is kétségtelenül zavaró volt a számunkra, de emiatt nem pereskedtünk volna) hanem azt kifogásoltuk, hogy az alperesek építkezése olyan hátrányos materiális, pozitív behatásokkal járt az ingatlanunk szempontjából, amely annak általános állagromlását eredményezte. Tekintettel arra, hogy a hátrányos materiális, pozitív behatások szabad szemmel is látható fizikai elváltozásokat eredményeztek az ingatlanunkban, az alperesek tevékenysége objektív nézőpontból is olyan birtokháborításnak minősül, amelyet a hatályos jogszabályok alapján nem vagyunk köteles eltűnni, illetve viselni annak anyagi és egyéb következményeit.

A helyben szokásos körülmények között van jelentősége annak is, hogy az ingatlanunk a középkori várfalon kívüli részen fekszik, ami a feltöltés előtt még nagyon régen vizesárok volt, ezért itt a talaj iszapos, mocsaras, illetve a talajvíz jelenlétével is számolni kell. Ezen körülmények mind relevánsak annak megítélése során, hogy milyen jellegű építési munkálatok végezhetők az utcában.

Ezen túlmenően a kúriai vélemény értelmében az érdekösszemérés során az is jelentőséggel bír, hogy a felperesek ingatlanát nyugdíjasok lakják, az [REDACTED] szám alatt I. rendű felperes gondozta 90 éves mozgáskorlátozott, látás- és hallássérült édesanyját, aki 2 [REDACTED] bekövetkezett haláláig az ingatlanban élt. A 90 éves, beteg dédimama számára kirívóan nagy stresszforrást jelentett az alperesek birtokháborító magatartása, nehéz szívvel vette tudomásul szeretett otthona pusztulását. Az [REDACTED] szám alatt pedig a II. és III. rendű felperesek gondozzák II. rendű felperes édesapját, aki egy súlyos baleset következtében agykárosodást szenvedett, amely sérülésből sajnos teljesen felépülni nem tudott, ezért szintén nehezen viselte az építkezés folytán elszenvedett negatív behatásokat.

Mindazonáltal az alperesek esetében az átlagosnál fokozottabb gondosság követelményének további oka, hogy a felperesek ingatlanára az örökségvédelmi szabályozás alapján területi védelem vonatkozik, hiszen az [REDACTED] páros oldala „Műemléki jelentőségű terület” címen van nyilvántartva [REDACTED]

A műemléki jelentőségű terület akár egész településrészekre is kiterjedhet. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Örökségvédelmi tv.) szerint a település azon részeit helyeznek ilyen védelem alá, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes [Örökségvédelmi tv. 39. § (1) bekezdés].

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó törvényi rendelkezésén alapult, hogy a felperesek ingatlanának teljes területét „Műemléki jelentőségű terület” alá sorolta, az alperesekkel szemben megalapozottan hivatkoztunk arra, hogy az átlagosnál fokozottabb gondossággal kötelesek eljárni az építkezésük során, hiszen az Örökségvédelmi tv. 40/A. §-a értelmében „[A] műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.”

Mindezekre tekintettel az Örökségvédelmi tv. szabályozása miatt a felperesek ingatlanának kora és állékonysága védendő értéknek számít.

A kúriai vélemény szerint „A szomszédjogi jogvita elbírálása során a zavarást tűnni köteles, illetve szükségtelen voltát mindezen szempontok figyelembe vételével a zavaró hatással járó állapot fenntartásához vagy a zavaró tevékenység folytatásához fűződő érdek és az azgal szemben álló, a zavaró behatással okozott hátrány megszüntetéséhez vagy kompenzálásához fűződő érdek összemérésével, tehát a szomszédok közötti érdekösszeméréssel kell megítélni. Az ingatlan beépítése esetében a tulajdonostól az várható el, hogy a beépítés megtervezésénél olyan építési módot válasszon, amellyel nem okoz a szomszédai számára az elkerülhetetlen hátrányokat

¹⁰ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 149. oldal

meghaladó kárt (EBH2011. 2397.). Az épület kialakítása, elhelyezése folytán a szomszédos ingatlant terhelő zajnövekedés, kilátáselvonás, intimitásvesztés, benapozottságsökkénés szükségtelen zavarásnak minősül, ha más kivitelezési megoldással az épület kevésbé zavaró módon is kialakítható, elhelyezhető lett volna. [...] Magának a kivitelezési munkának az elvégzése abban a kivételes esetben minősül szükségtelen zavarásnak, ha azt olyan ésszerűtlen módon vagy időbeli terjedelemben bonyolítják le, hogy a szomszédok számára a szükségszerűnél nagyobb hátrányokat okoz.¹¹

A kúriai vélemény alapján álláspontunk szerint megállapítható, hogy az alperesek építkezése folytán előállt materiális, pozitív behatások, amelyeket fotókkal, videókkal igazoltunk, illetve amelyeket az igazságügyi szakértő véleménye is megerősített a szükségesnél nagyobb hátrány okoztak a felpereseknek.

Álláspontunk szerint a szükségtelen zavarás okozta jogsérelem oly módon lett volna helyreállítható, ha a bíróság olyan helyzetbe hozza a zavarást elszenvedő felet, amilyenben a zavarás elszenvedése előtt volt. Ez történhet az eredeti állapot helyreállításával, amennyiben ez nem elegendő, akkor eltiltást is alkalmazhat, illetve korlátozhatja a zavarásra vezető tevékenységet. Az indítványozóknak mindhárom esetre volt előterjesztett kereseti kérelmük.

A kúriai vélemény szerint „[A]z igényt érvényesítő fél a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól, a kereset megalapozottsága esetében pedig a bíróságnak a zavarás megszüntetéséről kell rendelkeznie, amelynek keretében eltilthatja a birtoksértőt a zavarástól vagy korlátozza a szükségtelen zavarásra vezető tevékenységet. A fokozatosság elvének a megfelelő döntés kialakítása során érvényesülnie kell, eltiltásra tehát alapvetően akkor kerülhet sor, ha a szükségtelen zavarás más módon nem hárítható el. Ha pedig a zavaró behatás kizárólag az egyébként jogszerűen emelt épület okozta kilátáselvonásban, intimitás- vagy panorámavesztésben jelentkezik, a szomszédjogi sérelem orvoslására nem a birtokvédelem, hanem a kártérítés jogintézménye lehet alkalmas, önmagában a kilátáselvonás, intimitás- vagy panorámavesztés miatt tehát az épület lebontása nem követelhető.”¹²

A jelen perben nem „önmagában a kilátáselvonás, intimitás- vagy panorámavesztés” kifogásokkal éltünk, hanem materiális pozitív behatásokat kifogásoltunk.

Kiemeljük, hogy számos korábbi birtokvédelmi ügyben állapították már meg a bíróságok az eredeti állapot helyreállítását olyan ügyekben is, ahol nem birtokfosztásban, hanem birtokzavarásban állt a birtoksértő magatartás. Példának okáért a BH.1998.425 sz. eseti döntésben a birtoksértés abban állt, hogy a szomszéd 25 cm-rel feltöltötte a talajszintet, azonban a csapadékvíz elfolyásáról nem gondoskodott, amely így a felperesek lakóépülete alá szivárgott. A Legfelsőbb Bíróság alaposnak találta a felperesek igényét, mivel a szakértői vélemény megállapította, hogy a folyamatos vízszivárgás a lakóépület alatt, az épületet veszélyezteti. A Legfelsőbb Bíróság ugyanakkor nem látta elegendőnek az eredeti állapot helyreállítását a zavarás megszüntetésének orvoslására, mert álláspontja szerint a károsodás megelőzése iránt is intézkednie kell a bíróságnak.¹³

A már hivatkozott BH2005. 50. sz. eseti döntés tényállása szerint a felperes felett lakó szomszéd olyan felújítási munkálatot végzett a lakásában, amely során elbontotta a földemben lévő szigetelést. A felperes az eredeti állapot helyreállítását kérte a zavarás megszüntetése érdekében. Az ügyben eljáró bíróságok alaposnak találták a felperes keresetét. A Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy „[A]mennyiben az alperesek a felújítás eredményeként olyan módon használják a lakásukat, hogy azzal a felperest szükségtelenül zavarják, ennek a zavaró állapotnak a megszüntetését, a korábbi birtokviszonyok helyreállítását alappal igényelheti a felperes. [...] Az adott esetben nem abból kell kiindulni, hogy a beavatkozás előtti állapot, illetőleg a felújítás megfelelt-e a szabványoknak, minthogy döntő jelentősége annak van: az eredeti állapot, az eredeti földémszerkezet kedvezőbb tulajdonságokkal bírt.”¹⁴

Álláspontunk szerint ezen jogesetek egyértelműen példázzák, hogy nem kizárólag birtokfosztás esetén lehet kérni az eredeti állapot helyreállítását, hanem birtokháborítás esetén is, ezen túlmenően amennyiben az eredeti állapot helyreállításával a zavarás nem küszöbölhető ki, például azért, mert a zavarás oka nem a szomszéd, hanem az építető telkén végzett felújítás eredményére vezethető vissza, akkor a kárveszély nem szűnt meg, ezért megelőző intézkedésekre vagy adott esetben eltiltásra is szükség van.

¹¹ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 150. oldal

¹² Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 151. oldal

¹³ Legf. Bír. Pfv.I.20.449/1997. sz. ítélete

¹⁴ Legf. Bír. Pfv. I. 21.139/2001. sz. ítélete

Mindazonáltal az elsőfokú bíróság álláspontja már a '60-as években sem állta volna meg a helyét, mert a vonatkozó szakirodalom egyértelműen leszögezi, hogy a jogszabály „szerkesztői nyilván csak az egyszerűbb szövegezés érdekében mellőzték a részletes szabályozást akként, hogy a »birtokháborítás megszüntetése« alatt az általunk korábban kifejtett tágabb értelemben vett birtokháborítás – tehát a zavarás és teljes elvonás – megszüntetését, vagyis mindkét esetben az eredeti állapot helyreállítását értették.”¹⁵

Ugyanakkor a jelenlegi, hatályos jog szerinti szakirodalom is ezen az állásponton van, „[A] birtokában zavart vagy attól megfosztott személy elsődleges és legfőbb igénye természetesen a korábbi birtokállapot helyreállítása a birtokháborítás megszüntetésével vagy a dolog visszaszolgáltatásával.”¹⁶

Következésképpen mind a joggyakorlat, mind a szakirodalom alapján egyértelmű, hogy birtokvédelmi perben a birtoklásban történő zavarás esetén is alapvetően az eredeti állapot helyreállításával szüntethető meg a szükségtelen zavarás, ezért megalapozottan kéri a felperesek a jelen ügyben előterjesztett kereseti kérelmük szerint elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását.

Álláspontunk szerint a szükségtelen zavarás megállapíthatósága szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a szükségtelen zavarást okozó, konkrét alperesi magatartást még tanúsítja-e az alperes, azaz ez attól független kérdés. Ennek oka, hogy birtokháborítás akkor is megállapítható, ha az egyszeri eset volt és akkor is, ha folyamatos magatartás eredménye. Álláspontunk szerint a folyamatosság kérdésének alapvetően csak az igényérvényesítési jogosultság határidejének megtartása illetve az eltiltás alkalmazhatósága esetén van jelentősége, azonban önmagában a birtokháborítás, azaz a szükségtelen zavarás megállapíthatóságát a magatartás folyamatossága nem befolyásolja.

Álláspontunk szerint minden törvényi határidőt betartottunk a jegyzői eljárás kezdeményezése során, és a jelen birtokper kezdeményezése során is, az alperesek sem vitatták a határidők megtartottságát.

Ezzel összefüggésben utalunk arra, hogy a kúriai vélemény szerint „[H]a a szükségtelen zavarás károsodás veszélyével fenyeget, a veszélyeztetett - preventív intézkedésként - az új Ptk. 6:523. §-a alapján kérheti a bíróságtól, hogy azt, aki a veszélyt előidézte, tehát a zavaró ingatlan tulajdonosát, használóját az eset körülményeihez képest a) tiltsa el a veszélyeztető magatartástól; b) kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére; c) kötelezze megfelelő biztosíték adására.”¹⁷

Kiemeljük, hogy a kúriai vélemény alapján nemcsak már bekövetkezett kár, hanem a károsodás veszélye esetén is lehet kérni eltiltást.

Összegezve:

1. A fent idézett kúriai vélemény alapján a beépítés, az épület elhelyezése és kialakítása a szomszédok számára materiális és immateriális zavaró hatásokkal egyaránt járhat. Materiális pozitív zavaró behatás lehet például a szomszédos épület állagromlása, az építkezés zajhatása stb. Az épület okozta materiális negatív zavaró behatások körébe a kilátáselvonás, benapozottságcsökkentés, intimitásvesztés tartozik. Immateriális zavaró behatás lehet - jellemzően valamely épület okozta negatív zavaró behatáshoz kapcsolódóan - a zavaró épület esztétikailag kifogásolható volta, az adott építési környezetbe nem illeszkedő, tájidegen jellege. A magyar joggyakorlat a felsoroltak mindegyikét elismeri lehetséges zavaró hatásként. A felperesek kereseti kérelmükben kizárólag hátrányos materiális pozitív behatásokat jelöltek meg birtokzavarásként, amelyek kimerítik a szükségtelen zavarást, és amelyek egyértelműen érvényesíthetők birtokvédelmi per keretében.
2. Az épület okozta materiális negatív zavaró behatások, pl. kilátásvesztés szükségtelensége esetében az említett jogkövetkezmények közül alapvetően a kártérítés alkalmazása merülhet fel, azonban a felperesek nem materiális negatív behatásokat, és nem is immateriális behatásokat, hanem a birtokvédelmi körbe tartozó hátrányos materiális pozitív behatásokat kifogásolnak a keresetükben.

¹⁵ Böszörményi-Nagy Emil-Bernáth Zoltán: Birtok és birtokvédelem, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1964, 211. oldal

¹⁶ Serák István: Dogmatikai, történeti és összehasonlító adalékok a polgári jogi birtokvédelem rendszerének hatékonyságához In Állam- és Jogtudomány LVI. évfolyam, 2015. évi 2. szám, 68. oldal

¹⁷ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 153. oldal

3. Az indítványozók álláspontja szerint a fent idézett kúriai vélemény alapján a zavarás szükségtelenségének megítélése során értékelni kellett volna az eljáró bíróságoknak, hogy alapvetően idegen a helyben szokásos használati körülményektől az, ha a középkori történelmi belváros szívében, a régészeti értékek és műemlék épületek tözsomszédságában modern sportcsarnok épül.
4. Az indítványozók szerint a kúriai vélemény értelmében a helyben szokásos körülmények között jelentőséggel bírt az is, hogy az ingatlanunk a középkori várfalon kívüli részen fekszik, ami a feltöltés előtt még nagyon régen vizesárok volt, ezért itt a talaj iszapos, mocsaras, illetve a talajvíz jelenlétével is számolni kell. Ezen körülmények mind relevánsak annak megítélése során, hogy milyen jellegű építési munkálatok és milyen módszerrel lett volna végezhető az utcában.

III. Alkotmányossági érvelés

Az alábbiakban részletesen bemutatjuk, hogy a fent ismertetett jogilag releváns tények, jogszabályi környezet, szakirodalom és bírói gyakorlat tükrében az első – és másodfokú ítélet, illetve a jegyzői határozat milyen okokból tekinthető alaptörvény-ellenesnek, mely okokra tekintettel kérjük a megsemmisítésüket.

III. 1. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének megsértése

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmét az indítványozók az önkényes bírói döntés tilalmára és az indokolt bírói döntéshez való jog sérelmére tekintettel állítják.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a tisztességes eljárás (fair trial) „olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás méltánytalan vagy igazságtalan, avagy nem tisztességes.” [6/1998. (III. 11.) AB határozat, ABH 1998, 91, 95.] Az Alkotmánybíróság a 7/2013. (III. 1.) AB határozatban megerősítette, hogy az Alaptörvény hatályba lépését megelőzően kialakult gyakorlatát az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének értelmezésekor irányadónak tekinti.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint egy eljárás tisztességeségét mindig esetről esetre lehet csak megítélni, a konkrét ügy körülményeinek figyelembevételével, ezért az Alkotmánybíróság döntéseiben esetről esetre határozta meg a tisztességes eljárás által megkövetelt részjogosítványokat, amelyeknek egy eljárásnak meg kell felelnie ahhoz, hogy tisztességesnek minősüljön. {3025/2016. (II. 23.) AB határozat, Indokolás [19]} Az Alkotmánybíróság gyakorlatában a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog részjogosítványként azonosította például a bírósághoz fordulás jogát {3215/2014. (IX. 22.) AB határozat, Indokolás [11]–[13]}, a tárgyalás nyilvánosságát és a bírósági döntés nyilvános kihirdetését {22/2014. (VII. 15.) AB határozat, Indokolás [49]}, a törvény által létrehozott bíróság független és pártatlan eljárását {21/2014. (VII. 15.) AB határozat, Indokolás [58]}, az észszerű időn belüli eljárást {3024/2016. (II. 23.) AB határozat, Indokolás [15]}, az indokolt bírói döntéshez való jogot {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [34]}, a fegyverek egyenlőségét {2/2017. (II. 10.) AB határozat, Indokolás [50]}, az igazságszolgáltatás integritásának védelmét {3/2021. (I. 7.) AB határozat, Indokolás [69]}.

A) Az önkényes bírói döntés tilalma

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[A] bírói függetlenségnek nem korlátja, sokkal inkább biztosítéka a törvényeknek való alávetettség: a bírónak a jogszabályok alapján kell meghoznia. Ha a törvénynek való alávetettségtől a bíróság eloldja magát, saját függetlenségének egyik tárgyi alapját vonja el. A vonatkozó jogszabályokat be nem tartó bíróság lényegében visszaél saját függetlenségével, amely adott esetben ezen keresztül a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét okozhatja. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelveivel. [...] Az Alkotmánybíróság a fentiekre tekintettel a jelen ügy vonatkozásában megállapította, hogy nem teljesítette a törvényszék indokolási kötelezettségét akkor, amikor az ügy egyik leglényegesebb részéről, az adott tényállásra nyilvánvalóan vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem alkalmazása okairól nem adott számot határozatában.” {20/2017. (VII. 18.) AB határozat, Indokolás [23], [27]}

Az indítványozók álláspontja szerint az ügyében eljáró első- és másodfokú bíróság ítéletei elveszítették normatív alapjukat, amikor az indítványozók által birtokvédelmi perben kifogásolt materiális pozitív behatások esetén nem voltak hajlandók a birtokvédelem szabályai szerint elbírálni az indítványozók keresetét.

Az indítványozók szerint tekintettel arra, hogy az eljáró bíróságok nem a birtokháborítás eseteire önkényesen, jogszabályi alap nélkül nem vonatkoztatták a Ptk. birtokvédelmi szabályozását, hiszen ítéletükben kizárólag a birtokfosztás esete vonatkozásában fejtették ki, hogy az miért csak kártérítési perben lenne követelhető, ugyanakkor a birtokháborítás esetére – amelyet az indítványozók kereseti kérelmükben panaszoltak és a bizonyítási eljárás során bizonyítottak – nem tértek ki, ily módon eloldották magukat a hatályos jogszabályok rendelkezéseitől. Az eljáró bíróságok lényegében nem vettek tudomást a Ptk. 5:5. § (1) bekezdésének azon fordulatáról, amely a birtokvédelem körébe tartozónak tekinti azt az esetet is, ha a tulajdonost/birtokost birtoklásában jogalap nélkül háborítják, mivel ez is a tilos önhatalom körébe tartozik. Az indítványozók álláspontja szerint az alperesek sportcsarnok építkezésének kivitelezési munkálatai, különösen a talajvíz heteken át, éjjel is tartó kiszivattyúzása, illetve a nagyméretű munkagépekkel folytatott bontási munkálatok volumene az ingatlanuk süllyedését idézte elő, amelynek folytán a falakon kívül, belül repedések keletkeztek. Az indítványozók szerint ezen esetkör kimeríti a birtokháborítás esetét, ezért birtokvédelem keretében érvényesíthették jogaikat.

Az indítványozók álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság contra constitutionem jogalkalmazói önkényét támasztja alá, hogy annak ellenére lefolytatták a bizonyítási eljárást, amely során szakértő kirendelésére is sor került, hogy álláspontjuk szerint az indítványozók jogérvényesítésére birtokvédelmi perben nem is kerülhetett volna sor. Az indítványozók szerint ezen esetben a bizonyítási eljárás lényegében a per elhúzására szolgált annak érdekében, hogy az építkezés végén kelljen csak ítéletet hozni, amely mellel jelentős költséget okozott az indítványozóknak. Amennyiben a bíróságok „jóhiszeműen” gyakorolták volna jogköreiket, akkor nem az időhúzásra játszanak, amely mellel azzal a következménnyel is járt, hogy az indítványozók hiába indítanak per pillanat kártérítési pert, az építkezés befejezését követően még a legfelkészültebb szakértő sem fogja tudni mérésekkel igazolni az épület mozgását, így lényegében a bíróságok nemcsak a birtokvédelmi pert, hanem a majdani kártérítési per indítását is ellehetetlenítették.

Tekintettel arra, hogy az első- és másodfokú bíróság alapos ok nélkül, önkényesen eljárva hagyták figyelmen kívül a Ptk. birtokvédelmi szabályozását, és a bizonyítási eljárás lefolytatása ellenére nem bírálták el érdemben az indítványozók keresetét, megsértették az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését.

B) Az indokolt bírói döntéshez való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárási szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárási szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata. Az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossgal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. Ennek megítéléséhez az Alkotmánybíróság vizsgálja a jogvita természetét, az alkalmazandó eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az adott ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket.” {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [34]}

Az indítványozók álláspontja szerint az első- és másodfokú ítéletek sértik az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti indokolt bírói döntéshez való jogukat, mivel az eljáró bíróságok nem indokolták meg, hogy

1. a pozitív materiális behatást kifogásoló birtokháborítás milyen okból nem tartozik a birtokvédelem hatálya alá, e tekintetben az elsőfokú bíróság ítélete indokolást egyáltalán nem tartalmaz, a másodfokú bíróság is csak arra indokolt, hogy a jelen ügyben nem birtokfosztásról van szó, azonban ezt az indítványozók nem is állították, ellenben a birtokháborításra mindvégig hivatkoztak és az eljáró bíróság adós maradt annak indokolásával és a jogalap megjelölésével, hogy a birtokháborítás esete miért kizárólag kártérítési perben lenne orvosolható és
2. a szükségtelen zavarás miatt nem állapítható meg az építkezés befejeződését követően, amikor a birtokvédelmi per az építkezés elején megindult.

Tekintettel arra, hogy ezen kérdések az ügy lényegét adják és az eljáró bíróságok ítélete ezen lényegi kérdések tekintetében nem tartalmaz indokolást, az indítványozók álláspontja szerint sértik az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdését.

III. 2. A jogorvoslathoz való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[A]z Alaptörvény bírósági, hatósági vagy más közigazgatási döntéssel szemben biztosítja alapjogként a jogorvoslati jogot. A jogorvoslathoz való jog sérelmének, illetve érvényesülésének megállapításához elsődlegesen annak vizsgálata szükséges, hogy a kérdéses döntés e kategóriákba besorolható-e. Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében nem formai, hanem tartalmi alapon kell vizsgálni a döntés bírósági, hatósági vagy más közigazgatási döntési jellegét. [...] a jogorvoslathoz való jog szempontjából a „bírósági, hatósági vagy más közigazgatási döntés” az alapjog azon lényeges tartalmára tekintettel, miszerint valakinek a jogos vagy jogosnak vélt sérelmének orvoslására irányul (vagyis arra, hogy a döntéshozó hibázhat, aminek orvoslását lehetőleg minél szélesebb körben biztosítani kell) kiterjesztően kell értelmezni.” {3111/2021. (IV. 14.) AB határozat, Indokolás [27], [30]}

Az indítványozók álláspontja szerint a jegyzői birtokvédelmi eljárásban hozott határozat érdemi és egyben eljárást befejező döntés, hiszen közigazgatási úton nincs helye jogorvoslatnak ellene. Következésképpen a Ptk. 5:8. §-a alapján kezdeményezett bírósági jogorvoslat az egyetlen lehetőség, amelyet a jogalkotó biztosított a jegyzői határozattal szemben.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint továbbá „[M]inden jogorvoslat lényegi eleme a jogorvoslás lehetősége, vagyis a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvoslhatóságát.” {23/1998. (VI. 9.) AB határozat, ABH 1998, 182, 186, elsőként megerősítve: 3064/2014. (III. 26.) AB határozat, Indokolás [15]}

Az indítványozók álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság megsértette jogorvoslathoz való jogukat, amikor nem bírálta el érdemben a birtokháborítás és szükségtelen zavarás megszüntetése tárgyában előterjesztett kereseti kérelmüket, és akként határoztak, hogy az indítványozó kizárólag kártérítési perben érvényesítheti a birtokháborításból eredő igényeit.

Tekintettel arra, hogy a posszeshórius birtokvédelmi hatáskör gyakorlására kijelölt hatóság a helyi jegyző, gyakorlatilag semmit nem volt hajlandó tenni az ügyeinkben, minden típusú birtokvédelmet megtagadott. A jegyző az építésügyi hatósági eljárásba kívánta „beterelni” az indítványozókat, amivel az a legnagyobb probléma, hogy a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság csak közvetlen élet- és balesetveszély esetén avatkozik be, és akkor sem a hiba, kár tényleges okozóját kötelezi az épület kijavítására, hanem a tulajdonost. A posszeshórius birtokvédelem a jelen esetben a jegyző be nem avatkozása folytán ellehetetlenült. Az építésügyi hatóság előtt a szomszédoknak nincs olyan jogosultsága a hatályos jogszabályok alapján, hogy az építkezés szabályszerűségi ellenőrzését kérjék, az építésügyi hatóság a szomszédok jelzésére hivatalból jöhet ki, azonban közvetlen balesetveszély hiányában nincs intézkedési jogosultsága, mert a birtokháborítás birtokvédelmi hatáskör.

Mindezekre tekintettel, mivel az indítványozók a materiális, pozitív behatásban álló birtokháborítást kizárólag birtokvédelmi eljárásban kifogásolhatják, az első- és másodfokú bíróságnak érdemben el kellett volna bírálnia az indítványozók keresetét és nem terelhetette volna őket tovább a kártérítési per irányába, ezért megállapítható, hogy az eljáró bíróságok – a kereset érdemi elbírátlansága miatt – megsértették az indítványozók Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése szerinti jogorvoslathoz való jogát.

III. 3. A tulajdonhoz való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében előírt rendelkezés alapvető jogi oltalomban részesíti a tulajdont. Az Alkotmánybíróság felfogása szerint a tulajdon alkotmányjogi oltalma az értékgarancia és a közérdeklő korlátozás ismérvei mentén elsősorban az állam közhatalmi beavatkozásaival szemben nyújt védelmet. Az Alkotmánybíróság emlékeztet az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében elismert tulajdonhoz fűződő jog körében kialakított következetes gyakorlatára, amely szerint az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével, sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványjaival, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdonhoz való jog

tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A tulajdonhoz való alapjog a már megszerzett tulajdont, illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi.” {3192/2022. (IV. 29.) AB határozat, Indokolás [41]}

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „a korábbi Alkotmány 13. §-ára vonatkozó gyakorlat [23/2000. (VI. 28.) AB határozat, ABH 2000, 134, 136.; 772/B/1997. AB határozat, ABH 2000, 858, 861–862.; 27/2004. (VII. 7.) AB határozat, 2004, 877, 882.; 1423/B/2007. AB határozat, ABH 2007, 3321–3322.] folytatásának tekinthető alkotmánybírósági gyakorlatból is az vezethető le, hogy a birtokvédelem és a szomszédjogok, illetve ezek érvényesíthetősége az Alaptörvény XIII. cikkén alapuló tulajdoni védelmet élveznek.” {18/2015. (VI. 15) AB határozat, Indokolás [23], lásd még 17/2018. (X. 10.) AB határozat, Indokolás [40]}

Következésképpen az indítványozók hivatkozhatnak az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való jog sérelmére a birtokvédelemmel összefüggésben.

Az indítványozók álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem ismerték fel az ügy alapjogi érintettségét, amikor nem látták alkalmazhatónak a birtokvédelem szabályait az indítványozók által panaszolt pozitív materiális behatásban álló birtokháborításra és szükségtelen zavarásra, miközben a jogalkotó a tulajdonhoz való jog égisze alá tartozó birtokvédelmi jogérvényesítésre különálló szabályozást alkotott éppen annak érdekében, hogy a részjogosítványok védelme megfelelően érvényesülhessen.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „a közérdekből történő tulajdonkorlátozás is csak akkor alkotmányos, ha az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya arányban áll egymással.” {18/2015. (VI. 15) AB határozat, Indokolás [33]}

Habár a konkrét ügyben nem intimitás- illetve kilátásvesztést kifogásoltak az indítványozók, hanem materiális pozitív behatást, ettől függetlenül a jelen esetre is vonatkoztatható azon elvi tétel, amelyet az Alkotmánybíróság a 18/2015. (VI. 15.) AB határozatban megfogalmazott, amely szerint a szomszédjogi zavarást elkövető tőkeerős, nyereségorientált szervezetek a közérdekű tevékenység mögé bújva nem mentesülhetnek az alól, hogy a tevékenységükkel együttjáró zavarás „káros következményeit méltányos módon enyhítsék az érintettek számára.” {18/2015. (VI. 15) AB határozat, Indokolás [44]} Következésképpen az indítványozók szerint az eljáró bíróságok az ügy alapjogi érintettségének felismerése esetén nem juthattak volna arra a következtetésre, hogy az indítványozók által kifogásolt birtokháborítást minden körülmények között túrni kötelesek arra hivatkozással, hogy a sportcsarnok építése [REDACTED] helyi közügynek minősül. Ezzel összefüggésben kiemelendő, hogy a sportcsarnok építésére nem non profit alapon vállalkozott az I. és II. rendű alperes, hanem állami finanszírozásból megvalósított, több milliárd forintos beruházásról van szó.

Kiemeljük továbbá, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a szükségtelen zavarás nem kizárólag szélsőséges esetekben állapítható meg, példának okáért az Alkotmánybíróság nem találta alaptörvény-konformnak a szükségtelen zavarás a határérték túllépésére történő korlátozását. {18/2015. (VI. 15) AB határozat, Indokolás [45]} Következésképpen azáltal, hogy az eljáró bíróságok a birtokháborítás és a szükségtelen zavarás kereseti kérelmei tekintetében nem folytattak érdemi vizsgálatot, nem ismerték fel az ügy alapjogi érintettségét, ezáltal megsértették az indítványozók tulajdonhoz való jogát.

III. 4. A XV. cikk (1) bekezdésének sérelme

Az indítványozók szerint a támadott ítéletek és jegyzői határozat sértik az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdését azáltal, hogy nem biztosították az indítványozók számára a birtokháborítás miatt birtokvédelem keretében történő jogérvényesítést, szemben a birtokfosztás esetére hivatkozó jogérvényesítőkkel, miközben a Ptk. 5:8. §-a a birtokvédelem minden esetére vonatkozik.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[A] hátrányos megkülönböztetés alapvető joga kapcsán az Alkotmánybíróság három kérdést vizsgál: 1. fennáll-e az indítványozó hátrányára eltérő elbánás, és mivel a diszkrimináció szükségképpen valamilyen viszonyrendszerben érvényesül, ezért azt a kérdést is vizsgálni kell, hogy az indítványozó összehasonlítható helyzetben van-e azon személyekkel, akikkel képest a hátrányát állítja; 2. vizsgálni kell, hogy az indítványozó a XV. cikk alapján milyen tartalmú

sérelmet állít: a törvény előtti egyenlőség megsértésére hivatkozik vagy arra, hogy valamelyik védett tulajdonságára tekintettel valamelyik alapjogát szükségtelenül vagy aránytalanul korlátozták; 3. végül a 2. pontbeli sérelem azonosítása határozza meg, hogy milyen módon igazolható, illetve igazolható-e a hátrányos megkülönböztetés (észszerűségi teszt vagy védett tulajdonság és alapjogi jogsérelem tesztje)” {12/2021. (IV. 14.) AB határozat, Indokolás [60]}.

Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése alapján valamely megkülönböztetés alaptörvény-ellenessége akkor áll fenn, ha a jogszabály alkotmányos indok nélkül tesz különbséget a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható helyzetben lévő jogalanyok között {ld. pl. 10/2015. (V. 4.) AB határozat, Indokolás [19]}. Alkotmányjogi szempontból a különbségtétel abban az esetben minősül aggályosnak, ha a megkülönböztetésnek nincs tárgyilagos mérlegelés szerint észszerű indoka, vagyis az önkényes {lásd például: 33/2019. (XI. 27.) AB határozat, Indokolás [73]}. A diszkrimináció tilalma tehát azt követeli meg, hogy „a hasonló eseteket hasonlóan, míg a különböző eseteket különbözőképpen kell kezelni.” {3073/2015. (IV. 23.) AB határozat, Indokolás [45]}.

Az indítványozók az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésének megsértését állítják, mivel ezen cikk sérelmére bírói döntés elleni alkotmányjogi panaszokban is lehet hivatkozni. {9/2016. (IV. 6.) AB határozat, 3031/2019. (II. 13.) AB határozat, 3294/2019. (XI. 18.) AB határozat} Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[A] bíróságnak a jogalkalmazása és a jogértelmezése során megfelelően figyelembe kell vennie az Alaptörvényben foglaltakat. Az Alaptörvényben foglaltak lehetnek alapjogok, államcélok vagy alkotmányos értékek. Nyilvánvalóan a rendes bíróságnak minden rendelkezést megfelelően és differenciáltan kell figyelembe vennie az ítékezés során. Az Alaptörvény értelmezésekor ezzel azonosan foglalt állást a 8/2014. (III. 20.) AB határozat indokolásának [64] pontja. Az Alaptörvény XV. cikke (1) és (2) bekezdésének az értelmezett tartalma nemcsak a jogszabályokra irányadó alaptörvény-ellenességük vizsgálatakor, hanem a bírói döntésekben megjelenő jogszabály-értelmezésre is, a jogszabályok normatartalmának meghatározása során, a jogszabály konkrét tényállásra vonatkoztatásánál. Az, hogy egy-egy ügyben az eset összes körülményeinek mérlegelésénél a rendes bíróság az anyagi jog értelmezésekor milyen intenzíven hivatkozik a XV. cikk egyes elemeire, elsősorban a rendes bíróságra tartozó kérdés, de az értelmezés nem vezethet sem a jogszabály szövegének figyelmen kívül hagyására, sem az Alaptörvénnyel ellentétes eredményre.” {9/2016. (IV. 6.) AB határozat, Indokolás [26]}

Az indítványozók szerint a birtokvédelemre hivatkozó szomszédok homogén csoportot képeznek, és ezen csoportból az első- és másodfokú ítélet kizárólag a birtokfosztásra hivatkozók esetében ismerte el, hogy birtokvédelmi perben érvényesíthetik jogukat, míg a birtokháborításra hivatkozók esetében a birtokvédelmi per indításának jogosultságát nem ismerték el, ebből kifolyólag nem bírálták el érdemben az indítványozók keresetét.

Az indítványozók kiemelik, hogy a Ptk. 5:5. §-a értelmében a birtokvédelem nemcsak birtokfosztás, hanem birtokháborítás esetén is megilleti a birtokost/tulajdonost, ezért az eljáró bíróságok

1. nem az Alaptörvénnyel összhangban álló értelmezést választották;
2. olyan értelmezését választották a Ptk. 5:8. §-ának, amely önkényes különbségtételt eredményezett az egymással összehasonlítható helyzetben lévő, egyaránt birtokvédelemre hivatkozó jogalanyok között az alapján, hogy birtokfosztásra vagy birtokháborításra hivatkoznak, miközben a jogszabályból egyáltalán nem következik e különbségtétel lehetősége; továbbá
3. a hivatkozott önkényes különbségtétel önmagában a sérelmezett bírósági döntésekből származik.

Tekintettel arra, hogy a támadott bírói döntések a fentebb kifejtettek szerint – az Alkotmánybíróság gyakorlatával összhangban – megvalósították az önkényes különbségtételt, megsértették az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdését. {3031/2019. (II. 13.) AB határozat, Indokolás [40]-[45], 9/2016. (IV. 6.) AB határozat, Indokolás [36]-[40]}

III. 5. A tisztességes hatósági eljáráshoz való jog sérelme

Az indítványozók álláspontja szerint a jegyző megsértette az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes hatósági eljáráshoz való jogukat, az eljáró bíróságok pedig azáltal sértették meg az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését, hogy nem bírálták el érdemben az indítványozók birtokvédelmi keresetét, mivel a jegyzői határozat ellen nincs helye jogorvoslatnak közigazgatási úton, ezért kizárólag a bírósági eljárásban orvosolható a birtokvédelem hiánya.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[J]ogállami keretek között a „tisztességes” (fair, méltányos, kiegyensúlyozott) karakter minden közhatalom erejével felruházott eljárással szemben követelmény. Ezért a sajátosságok figyelembe vétele mellett, de a hatósági eljárásban is megfelelő módon és tartalommal meg kell jelennie a fair eljárás alkotmányjogi követelményeinek, amelyeket az alapjogi jogalanyisággal rendelkező ügyfeleknek alanyi jogként, végső fokon alapjogként ki kell tudni kényszeríteni. E jogok érvényesíthetősége a hatóság működésének korlátja, jogszerű eljárásának pedig alaptörvényi mércéje. Ezen jogállami követelménynek a megnyilvánulása az, hogy az Alaptörvény XXIV. cikke önállóan, az ügyintézés alapjogaként ismeri el a fair hatósági eljárásból való jogot. Az alapjogi jogvédelem kiterjed a hatóságok részrehajlás nélküli, tisztességes módon és észszerű határidőn belüli ügyintézésére, a hatósági aktusok törvényben meghatározott indokolására [Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés], valamint a közigazgatási jogkörben okozott kár törvényben meghatározottak szerinti megtérítésére [Alaptörvény XXIV. cikk (2) bekezdés]. Ezeken túl a tisztességes hatósági eljárásból való jog tartalmaként az Alkotmánybíróság számos olyan részjogosítványra mutatott rá gyakorlatában, amelyek az ügyfelet helyezik középpontba, és amelyek érvényesítése a vizsgálati típusú hatósági eljárás alaki és anyagi hatékonyságát (gyorsaságát, szakszerűségét, törvényességét), összességében jognak alárendeltségét hivatottak szolgálni.” {25/2020. (XII. 2.) AB határozat, Indokolás [23]-[24]}

A Ptk. Nagykomentárja¹⁸ szerint „A jegyző birtokvédelmi eljárása speciális, a polgári jogi szabályozás által a hatáskörébe telepített eljárás. Az eljárás lefolytatására alapvetően a közigazgatási eljárás szabályai vonatkoznak, jogorvoslati rendszere azonban eltér a közigazgatási határozatok felülvizsgálatára irányadó szabályoktól. A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, és a birtoklás kérdésében hozott határozatot három napon belül végre kell hajtani, azonban az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel a bírósághoz fordulhat, és peres eljárásban kérheti a határozat megváltoztatását. A tizenöt napos határidő anyagi jogi határidő, így számítására nem az eljárásjogi szabályok, hanem az anyagi jogi szabályok irányadók (Ptk. 8:3. §). A pert nem a jegyző, hanem az ellenérdekű fél ellen kell megindítani, mivel a jegyző határozatának felülvizsgálata iránt indított per valójában nem a jegyző által lefolytatott eljárás jogszerűségéről szól, hanem birtokperként jelent. Így a jegyző határozatának a „megtámadása” esetén valójában nem a határozattal szembeni jogorvoslatról, hanem a jogosultság vizsgálatán alapuló birtokpernek a megindításáról van szó. A bíróság ugyanis nem azt fogja vizsgálni, hogy a jegyző határozata jogszerű volt-e, hanem a két fél közötti birtokvitát dönti el a birtokláshoz való jogosultság alapján. A jegyző előtti eljárás és a birtokper tehát egymástól független, alternatív jogvédelmi eszközök biztosító eljárások. Ha a jegyző döntése jogszabálysértő, ez megalapozhatja azonban a jegyző polgári jogi felelősségét, de az általa hozott határozat megtámadása, így a birtokper megindítása nem a határozatának a jogszerűségi felülvizsgálatát szolgálja. e) Ha a fél a jegyző határozatát megtámadja, a bíróság a hasznok, károk és költségek kérdésében hivatalból határoz: akkor is határozatot hoz ebben a kérdésben, ha az érdekelt fél csak a birtoklás kérdésében indított keresetet.”

Az indítványozók szerint a Ptk. Nagykomentárjából az a jogértelmezés következik, hogy a jegyzői határozat elleni jogorvoslat során ugyan a bíróság nem jogszerűségi felülvizsgálatot végez, azonban érdemben el kell bírálania a keresetet, mivel a jegyző jogszabálysértése „megalapozhatja a polgári jogi felelősségét”. Amennyiben az eljáró bíróságok nem hajlandók a kereset érdemi elbírálására mégis milyen alapon kifogásolhatná a jegyző polgári jogi felelősségét bármely magyar állampolgár?

Az indítványozók álláspontja szerint a birtokvédelmi kereset érdemi elbírálásának hiánya lényegében azt is eredményezi, hogy kiveszi a jegyzői eljárást az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésének történő megfelelés alól, miközben nyilvánvalóan ez nem lehetett célja a jogalkotónak a Ptk. 5:8. §-a szerinti szabályozás megalkotásakor.

Ennek kapcsán az indítványozók kiemelik, hogy a jegyzői eljárásban csak az I-II. rendű alperesek kerültek meghallgatásra, az indítványozók személyes meghallgatására nem került sor és a jegyző arra sem adott lehetőséget, hogy az indítványozók észrevételt tegyenek az I-II. rendű alperesek beadványára illetve az általuk a jegyzőnek szóban előadottakra, az indítványozók azóta sem kaptak egyetlen példányt sem az I-II. rendű alperesek jegyzői eljárásban előterjesztett nyilatkozatából.

A posszeshórius birtokvédelmi hatáskör gyakorlására kijelölt hatóság a helyi jegyző, gyakorlatilag semmit nem volt hajlandó tenni az ügyeinkben, minden típusú birtokvédelmet megtagadott. Álláspontunk szerint téves az a jegyző által közölt álláspont, hogy mivel az ellenérdekű felek a birtokháborítást nem ismerték el, így a birtokháborítás nem is állapítható meg, miközben hiába kértük, nem volt hajlandó helyszíni szemlét sem tartani, ahol

¹⁸ Nagykomentár Menyhárd Attila, In: Gárdos Péter, Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, 5:8. §

meggyőződhetett volna arról, hogy az alperesek építkezésének fizikai nyomai vannak a mi ingatlanunkban. Álláspontunk szerint egy valóban kiegyenlített, fair eljárásban nem lehetett volna döntő szempont a jegyző számára, hogy az alperesek elismerik-e a birtokháborítás tényét.

A jegyző az építésügyi hatósági eljárásba kívánta „beterelni” az indítványozókat, amivel az a legnagyobb probléma, hogy a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság csak közvetlen élet- és balesetveszély esetén avatkozik be, és akkor sem a hiba, kár tényleges okozóját kötelezi az épület kijavítására, hanem a tulajdonost. A posszessorius birtokvédelem a jelen esetben a jegyző be nem avatkozása folytán ellehetetlenült. Az építésügyi hatóság előtt a szomszédoknak nincs olyan jogosultsága a hatályos jogszabályok alapján, hogy az építkezés szabályszerűségi ellenőrzését kérjék, az építésügyi hatóság a szomszédok jelzésére hivatalból jöhet ki, azonban közvetlen balesetveszély hiányában nincs intézkedési jogosultsága, mert a birtokháborítás birtokvédelmi hatáskör.

Megjegyezzük, hogy a kúriai vélemény köztudomású tényként kezeli, hogy az építetői oldal rendszerint nem tanúsít jogkövető magatartást az építkezés lebonyolítása során. A kúria vélemény megállapításai szerint: „Az építetői oldal bürokratikus terheit csökkentette a jogalkotó [...], mindemellett szükségesnek látszik az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzések jogszabályban történő kötelező előírása (célszerűen épület-kitűzéskor, szerkezetkész állapotban, illetőleg hatósági bizonyítvány kiadása előtt), jogkövető építetői magatartásra ugyanis korunk építési morálja mellett a jogalkotó alappal nem számíthat.”¹⁹

Sajnálatos módon ezt a kúriai megállapítást a jelen ügyben a saját tapasztalatunk is igazolta. A jelen ügyben a hatósági jogérvényesítés során magunk is azt tapasztaltuk, hogy alperesektől jogkövető magatartásra nem számíthatunk, még a nyilvánvaló tényeket is letagadták, példának okáért az építési napló benyújtásáig (amelyről valószínűleg azt állították, hogy a jegyzői eljárásban becsatolták, holott ez nem volt igaz) azt állították, hogy egyáltalán nem végeztek talajmunkálatokat a kérdéses időszakban. Ezen nyilatkozatukat azóta sem korrigálták, holott az általuk becsatolt építési napló, mint okirati bizonyíték tanúsítja ezen állításuk valótlanságát. Álláspontunk szerint az alperesek nem jártak el jóhiszeműen az építkezésük során, egyáltalán nem voltak tekintettel a szomszédjogokra, önszántukból egyáltalán nem mutattak hajlandóságot arra, hogy a szomszédok sürgősen beavatkozzanak a zavarásával felhagyjanak. Következésképpen amennyiben a jegyző és az építési hatóság nem hajlandó beavatkozni egy folyamatban lévő építkezésben, akkor az egyetlen járható út a bírósági úton történő jogérvényesítés birtokvédelmi perben, hiszen kártérítési pert akkor van értelme indítani, ha a kár pontosan meghatározható, de az építkezés kezdetén, illetve folyamatban léte alatt nem lehet tudni, hogy mekkora lesz a kár, ráadásul a birtokvédelmi perben kérhető a zavarás megszüntetése, amely ezen eljárástípusra specifikált kérelemtípus.

Mindezekre tekintettel az indítványozók álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság ítélete, valamint a hójegyzői határozat sértik az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes hatósági eljáráshoz való jogukat.

III. 6. A VI. cikk (1) bekezdésének sérelme

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint „[A]z Alaptörvény VI. cikk (1) bekezdésében rögzített részjogosultság („otthon védelme”) nem értelmezhető a kontextusból kiragadva. Az Alaptörvény nem valamilyen helyiség, épület, ingatlan fizikai integritását védi, hanem ezen keresztül az otthon tulajdonosának (használójának) és családjának magánéletét. Az Alaptörvény VI. cikk (1) bekezdése nem egy tárgyat véd, hanem a személyt. Az alkotmánybírósági gyakorlat egyértelmű abban, hogy az otthon azért védett, mert az a magánélet színhelye {11/2014. (IV. 4.) AB határozat, Indokolás [55]}. Ebből következik, hogy – ahogy arra a Kúria jelen ügyben támadott döntése is felhívja a figyelmet – az Alaptörvény VI. cikkének alkalmazásában nem csak a bejelentett lakóhely, hanem bármilyen más nyilvánosságtól elzárt tartózkodási hely, nyaraló stb. is „otthonként” védett, ha az a magánélet színhelye. Ennek másik oldala viszont, hogy valamely ingatlan integritását érő behatással (pl. fényképfelvétel közlésével) szemben csak akkor lehet sikerrel hivatkozni az Alaptörvény VI. cikkének védelmére, ha az egyébként érinti a magánszférát.” {3308/2020. (VII. 24.) AB határozat, Indokolás [26]}

Az indítványozók álláspontja szerint az első- és másodfokú ítélet, valamint a jegyzői határozat azáltal, hogy nem ismerték el az indítványozók azon jogát, hogy birtokháborítás esetén birtokvédelem keretében érvényesítsék a jogaikat, ezáltal kérelmüket érdemben nem bíralták el, megsértették az indítványozók otthonának védelmét előíró, az Alaptörvény VI. cikk (1) bekezdését.

¹⁹ Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye 2021.El.II.JGY.K.1. – Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata, 110. oldal

Az indítványozók előadják, hogy a VI. cikk (1) bekezdése szerinti otthonvédelemnek különösen olyan kontextusban kellett volna érvényesülnie, amilyen a jelen ügy, amikor magánszemélyek állnak szemben a perben közpénzen finanszírozott beruházást megvalósító jogi személyekkel.

Tekintettel arra, hogy az eljáró bíróságok nem ismerték el az otthon védelmét a birtokvédelmi eljárás keretében a birtokháborításra hivatkozó indítványozók esetében, megsértették az Alaptörvény VI. cikk (1) bekezdését.

III. 7. A P) cikk (1) bekezdésének és a XXI. cikk sérelme

Az indítványozók előadják, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint együtt hivatkozza az Alaptörvény P) cikkét a XXI. cikkel azok szoros összefüggése okán. {16/2015. (VI. 5.) AB határozat}

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az egészséges környezethez való jog „nem alanyi alapjog, de nem is pusztán alkotmányos feladat (államcél), hanem az élethez való jog objektív, intézményvédelmi oldalának része, amely az emberi élet természeti alapjainak fenntartására vonatkozó állami köteletséget külön alkotmányos jogként nevesíti.” {48/1998. (XI. 23.) AB határozat, ABH 1998, 333, 343., idézi a 16/2015. (VI. 5.) AB határozat, Indokolás [85]}.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint továbbá „Szükséges figyelemmel lenni arra, hogy az egészséges környezethez való jog értelmezési tartományához az érdekeazonosság miatt szorosan kapcsolódik az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésének a tartalma a környezethasználat, a természeti erőforrásokkal való észszerű gazdálkodás körében, továbbá az Alaptörvény XX. cikke is, hiszen az ember egészségére hatással van az embert körülvevő környezet is. Ez az alapvető összefüggés képeződik le az alapjog megnevezésében, amely az „egészséges környezet” biztosításáról rendelkezik, és egyúttal meghatározza ezzel a fordulattal az alapjog tárgyát is. Az élet minőségét a természet és a környezet állapota jelentősen meghatározza. Az élet és az egészség védelme elképzelhetetlen a természet és a környezet védelme nélkül, és az nem szűkíthető le kizárólag az emberi életre. A hivatkozottak értelmében az alapjogi jogviszony alanya „mindenki”, azaz minden ember, kötelezettje az állam, tartalma szerint pedig az intézményvédelmi oldal túlnyomó és meghatározó.” {17/2018. (X. 10.) AB határozat, Indokolás [85]-[86]}

Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésének általános értelmezése szerint „e rendelkezése alapvetően állami garanciát, kötelezettségvállalást tartalmaz, amelynek alapjogi oldalát a természetvédelem esetében az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdése tölti meg tartalommal. Az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése „a public trust környezeti és természeti értékekre vonatkozó koncepciójának alkotmányjogi megfogalmazásán alapul, amelynek lényege, hogy az állam a jövő nemzedékek mint kedvezményezettek számára egyfajta bizalmi vagyonkezelőként kezeli a rá bízott természeti és kulturális kincseket, és a jelen generációk számára csak addig a mértékig teszi lehetővé e kincsek használatát és hasznosítását, ameddig az a természeti és kulturális értékeket mint önmagukért is védelemben részesítendő vagyontárgyak hosszú távú fennmaradását nem veszélyezteti. Az államnak e kincsek kezelése és az arra vonatkozó szabályozás megalkotása során egyaránt tekintetbe kell vennie a jelen és a jövő generációk érdekeit. A természeti és kulturális erőforrások jövő nemzedékek számára történő megőrzésének magyar Alaptörvényben található szabálya így módon az újonnan kialakult és megszilárdult univerzális szokásjog részének is tekinthető, és kifejezi az alkotmányozó elköteleződését a környezeti, természeti és kulturális értékek fontossága és megőrzése iránt. [...] A P) cikk (1) bekezdése ennek megfelelően egyszerre tekinthető a XXI. cikk (1) bekezdésében foglalt alapvető emberi jog garanciájának, illetőleg a nemzet közös öröksége védelmét előíró olyan sui generis kötelezettségnek, mely a XXI. cikk (1) bekezdésén túlmenően, általános jelleggel is érvényesül.” {13/2018. (IX. 4.) AB határozat, Indokolás [14], 14/2020. (VII. 6.) AB határozat, Indokolás [22], [34], 25/2021. (VIII. 11.) AB határozat, Indokolás [48]}

Az indítványozók álláspontja szerint az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése és a XXI. cikk (1) bekezdése szerinti egészséges környezethez való jog védelmi köre alá vonható a kulturális örökség megóvása is. A jelen ügyben érintett ingatlan [REDACTED] történelmi belvárosában található, egy olyan utcában, amely „Műemléki jelentőségű terület” címen van nyilvántartva. Következésképpen az ilyen típusú ingatlan esetében birtokvédelemre történő hivatkozás esetén az átlagosnál fokozottabb gondosság követelményének kellett volna érvényesülnie.

A korábban már hivatkozott Örökségvédelmi tv. 39. §-a értelmében műemléki jelentőségű terület minősítés a település olyan részeit érinti, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó törvényi rendelkezésén alapult, hogy a felperesek ingatlanának teljes területét „Műemléki jelentőségű terület” alá sorolta, az indítványozók álláspontja szerint megalapozottan hivatkoztak arra (az alperesek perbeli állításával ellentétben már az elsőfokú eljárás során), hogy az átlagosnál fokozottabb gondossággal lettek volna eljárni az építkezésük során, hiszen az Örökségvédelmi tv. 40/A. §-a értelmében „[A] műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.”

Az indítványozók álláspontja szerint az eljáró bíróságok és a jegyző azáltal, hogy teljes mértékben megtagadták a birtokháborítás miatt igényelt birtokvédelmet az indítványozóktól egy olyan ingatlan vonatkozásában, amely [REDACTED] történelmi belvárosában lévő, hivatalosan műemléki jelentőségű területhez sorolt nemcsak önmagában az indítványozókat érintő személyes alapjogokat sértették meg, hanem a kulturális örökség védelmét is megsértették az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésébe és a XXI. cikk (1) bekezdésébe ütköző módon.

IV. Összegzés

A fent részletesen kifejtett indokaink alapján kérjük, hogy a T. Alkotmánybíróság Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítélete, Székesfehérvári Járásbíróság 14.P.20.620/2021/118. számú ítélete és Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzője 04/207-5/2021. és 04/208-5/2021. számú határozatait, mint alaptörvény-ellenes bírói döntéseket, és jegyzői határozatot megsemmisíteni szíveskedjen.

Bármilyen kérdés, kérés esetén készséggel állunk a T. Alkotmánybíróság rendelkezésére. A jelen alkotmányjogi panaszunk mellékleteként csatoljuk a jegyzői határozatot, az építésügyi hatóságtól kapott tájékoztatást, a II. rendű alperestől még a jegyzői eljárás kezdeményezése előtt kapott tájékoztatást valamint az első- és másodfokú ítéleteket.

Budapest, 2024. február 8.

Tisztelettel:

[REDACTED]

Mellékletek:

1. II. rendű alperes levele
2. jegyzői határozatok
3. építésügyi hatóság tájékoztatása
4. Székesfehérvári Járásbíróság 14.P.20.620/2021/118. sz. ítélete
5. Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.180/2023/5. számú ítélete