

Tisztelt Alkotmánybíróság!

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: IV/ 0 0 1 8 0 - 0 / 2024		
Érkezett: 2024 JAN 22.		
Érkezés módja		
☒ POSTÁN	☐ @	EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 2	Kezelőiroda: <i>lu</i>

BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK	
Közigazgatási Kollegiuma	
Érk.: 2023 -12- 21	
Érk. módja: személyesen / postán / elektronikusan gyűjtődobozban / faxon / email-en	
Ügyszám: K-102331/2022	10
Melléklet: 2	Példány: 1

Alulírott [REDACTED] I (lakcím: [REDACTED])
[REDACTED] mint indítványozó („Indítványozó I”),
valamint mint [REDACTED] (lakcím: [REDACTED])
[REDACTED] – „Indítványozó II”),
[REDACTED]
[REDACTED] - „Indítványozó III), és [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] „Indítványozó IV”) (Indítványozó I-IV a továbbiakban együtt
„Indítványozók”), kívül jegyzett és a jelen indítványhoz csatolt meghatalmazással (lásd I/1. sz.
melléklet) igazolt jogi képviselője az alábbi

Záradék: Az irat elektronikus iratról
készített papír alapú másolat.

alkotmányjogi panaszt

2023 -12- 21

terjesztem elő:

P.H.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének c) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: „Abtv.”) 26. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy a Budapest Környéki Törvényszék 17.K.702.331/2022/8. számú jogerős ítéletével (a továbbiakban: „Ítélet”) alkalmazott, Budakalász Város Önkormányzat Képviselőtestületének a Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2016.(IV.29.) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „Rendelet”) a Budakalász Város Polgármesterének a Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2021. (V.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „Módosító Rendelet”) 1. §-ával megállapított 1. § (3) bekezdése, valamint a Módosító Rendelet 2. §-ával megállapított 7. sz. melléklete alaptörvény-ellenes, és azokat az Abtv. 41. § (1) bekezdése, valamint 45. § (4) bekezdése alapján a kihirdetés időpontjára visszamenő hatállyal semmisítse meg, mivel ellentétesek az Alaptörvény XIII. cikkével.

Az Indítványozók az Abtv. 52. § (5) bekezdésének megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az adataik nyilvános kezeléséhez és az indítvány nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

Az Alkotmánybíróság eljárása az Abtv. 54. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében illetékmentes.

1. Az alkotmányjogi panasszal támadott jogszabály lényege

A jelen alkotmányjogi panasszal támadott jogszabályi rendelkezések lényege, hogy kellő közérdek és mindenfajta kártalanítás nélkül elővásárlási jogot alapítanak Budakalász Város Önkormányzata javára számos belterületi ingatlanra, köztük az Indítványozók tulajdonában

lévő Budakalász belterület [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanra, és ezzel érdemben forgalomképtelenné teszik a szintén az Indítványozók tulajdonában lévő [REDACTED] helyrajzi számú ingatlant, megfosztva ez utóbbi ingatlant annak forgalmi értékétől.

A Módosító Rendeletet Budakalász Város Polgármestere alkotta, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvénynek (a továbbiakban: „Katasztrófavédelmi tv.”) 46. § (4) bekezdése alapján. A Katasztrófavédelmi tv.-nek a Módosító Rendelet megalkotásakor még hatályos 46. § (4) bekezdése szerint „[v]eszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.” A Módosító Rendelet hivatkozik emellett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 25. § (1) bekezdésére és 62.§ (6) bekezdésére is.

A Módosító Rendelet 2. §-a és ahhoz kapcsolódóan 1. sz. melléklete új 7. melléklettel egészítette ki Rendeletet, és ezzel elővásárlási jogot állapított meg az ebben a mellékletben szereplő ingatlanokra, köztük a [REDACTED] pontban az Indítványozók tulajdonát képező [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: „Ingatlan”). A Felperesek tulajdonát képező Ingatlannál mindössze ennyi szerepel indokolásként: „*távlati úthálózat és közterület fejlesztés*”.

Az alapeljárásban F/5 alatti mellékletként csatolt térképmásolat tanúsága szerint az Ingatlan körülöleli a szintén a Felperesek tulajdonában lévő [REDACTED] helyrajzi számú társasházat (a továbbiakban: „Társasház”). A Társasház oly módon szervesen kapcsolódik az Ingatlanhoz, hogy a Társasház kizárólag az Ingatlanon keresztül közelíthető meg, a Társasház bejáratát képező lépcső az Ingatlanra érkezik, a Társasház teraszának épített kölépcsője is az Ingatlanon van. A Társasházból kizárólag az Ingatlanon keresztül lehet ki-és bejutni. Az Ingatlan és a Társasház természetbeni elhelyezkedéséből fakadóan azok jogi sorsa egymástól nem elválasztható, mivel a Társasház és az Ingatlan egymással szervesen összekapcsoltak.

Mindezekből következőleg a Felperesek tulajdonát képező Társasház és vele együtt az Ingatlan a Rendelet Módosító Rendelettel megállapított, kifogásolt rendelkezéseinek a hatására ténylegesen forgalomképtelenné vált. A Társasház vagy az abban lévő bármelyik lakás értékesítése ugyanis értelemszerűen csak a használatát lehetővé tevő Ingatlannal együtt képzelhető el, miközben a Társasházra nincsen az Önkormányzatnak elővásárlási joga. Amennyiben az adásvétel során az Önkormányzat az Ingatlan tekintetében él elővásárlási jogával, úgy a vevő egy nem megközelíthető, kert nélküli kertes ház vagy annak egy lakása tulajdonát szerezne meg. Ez a lehetőség viszont gyakorlatilag lehetetlenné teszi a Társasház vagy az abban lévő lakás értékesítését, hiszen nem lesz olyan vevő, aki kockáztatná, hogy egy megközelíthetetlen és kert nélküli Társasházat vásároljon. Az értékesítés gyakorlati lehetetlensége pedig megszünteti a Társasház és az abban lévő lakások forgalmi értékét is.

Az Indítványozók mindannyian a postaládájukba, értesítés nélkül bedobott, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 420847/3/2022.01.17. számú határozatából (a továbbiakban: „*Határozat*”) értesültek arról, hogy az Ingatlanra a Kormányhivatal Budakalász Város Önkormányzata javára elővásárlási jogot jegyzett be.

Az Indítványozók keresetet terjesztettek elő a Határozat ellen, mely alapján a Budapest Környéki Törvényszék 2022. július 4. napján kelt, 17.K.700.970/2022/7. számú ítéletével a Határozatot megsemmisítette és a Kormányhivatalt új eljárásra kötelezte. A felülvizsgálati eljárás során a Kúria a 2022. október 25. napján kelt, Kfv.VII.37.687/2022/5. számú végzésével a Budapest Környéki Törvényszék 17.K.700.970/2022/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Ítéletében a Kúria kifejezetten felhívta a figyelmet arra, hogy az elsőfokú bíróság az Alkotmánybírósághoz fordulhat.

A megismételt elsőfokú eljárásban hozott Ítélet immáron elutasította az Indítványozók keresetét, arra hivatkozva, hogy a Kormányhivatal eljárási jogsértést nem követett el. Az Alkotmánybíróság megkeresését pedig azzal az indokolással utasította el az Ítélet, hogy „*a bíróságnak nem kellett az önkormányzati rendeletet alkalmaznia a bíróság előtt folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során*”.¹

2. Az Alkotmányjogi Panasz benyújtásának jogalapja, a vonatkozó törvényi feltételek teljesülése

2.1. Az alkotmányjogi panasz jogalapja az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének c) pontja, valamint Abtv. 26. § (1) bekezdése.

2.2. Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének c) pontjában, az Abtv. 26. § (1) bekezdésében, és 30. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek az alkotmányjogi panasz megfelel.

2.2.1. Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének c) pontja szerint az Alkotmánybíróság:

„alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazott jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját.”

A jelen ügyben az Indítványozók a Határozatot támadták keresetükkel arra hivatkozva, hogy a Határozat a Rendelet alaptörvény-ellenes rendelkezései alapján jegyzett be elővásárlási jogot az Ingatlanukra. Nem kétséges, hogy a Rendelet támadott rendelkezéseinek alkalmazása nélkül nem állna fenn elővásárlási jog, és a Határozat is jogsértőnek minősülne. Ezért akkor, amikor az Ítélet a Határozat elleni keresetet elutasította, akkor – az Ítélet indokolásával szemben – alkalmazta a Rendelet támadott rendelkezéseit. Így az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének c) pontjának megfelel a jelen alkotmányjogi panasz.

2.2.2. Az Abtv. 26. § (1) bekezdése értelmében „*az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz fordulhat az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet, ha az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán*

a) az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és

¹ Ítélet indokolás [22] bekezdés.

b) jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.”

Az Ítélet az Indítványozók keresetét utasítja el, az eljárásban az Indítványozók félként vettek részt, így az egyedi ügyben érintett személynek minősülnek.

A lentebb bemutatott indokok alapján az Ítéletben alkalmazott Rendelet 1. § (3) bekezdése és 7. Melléklete sérti az Indítványozók tulajdonhoz való jogát. Az alaptörvény-ellenes rendelkezések, illetve azok alkalmazása a fent bemutatott módon ügydöntő volt az eljárásban, ezek hiányában az Indítványozók javára kellett volna ítélni a bíróságnak.

Az Ítélet ellen a Kp. 99. § (1) és (2) bekezdése alapján – külön törvényi rendelkezés hiányában – nincs helye fellebbezésnek, így az Indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette. Az Indítványozó egyúttal nyilatkozik arról, hogy nem nyújt be felülvizsgálati kérelmet mint rendkívüli jogorvoslatot az Ítélettel szemben. Ennek oka az, hogy az Ítélet a Kúria az ügyben hozott Kfv.VII.37.687/2022/5. számú végzésében foglalt jogértelmezést alkalmazta, így a felülvizsgálati kérelem nem nyújtana jogorvoslatot az Indítványozókat ért jogsérelemre.

2.2.2. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerint „[a]z alkotmányjogi panaszt a sérelmezett döntés kézbesítésétől számított hatvan napon belül, a 26. § (2) bekezdésében meghatározott esetben az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznyolcvan napon belül lehet írásban benyújtani.”

Az Indítványozók részére az Ítéletet jogi képviselőjük útján 2023. október 24-én kézbesítették. Ennek megfelelően az Indítványozók nyilatkoznak arról, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőt megtartották.

2.3. A jelen alkotmányjogi panasz az Alaptörvény olyan rendelkezéseire hivatkozik, melyek az Abtv. 26. § (1) bekezdése és 27. §-a szerinti alkotmányjogi panasz tárgyát képezhetik.

Az Abtv. 52. § (1b) bekezdés b) pontja értelmében az alkotmányjogi panasz csak az Alaptörvényben biztosított jog sérelme esetén nyújtható be. Az Indítványozó által hivatkozott, az Alaptörvény XIII. cikke által biztosított tulajdonhoz való jog kétséget kizáróan – az Alkotmánybíróság gyakorlata által is elismert módon - az Alaptörvényben biztosított jog.

3. A Rendelet 1. § (3) bekezdése és 7. sz. melléklete sérti az Indítványozók tulajdonhoz való jogát

Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében az Alaptörvény XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz való jog értelmezése során irányadónak kell tekinteni az Alkotmánybíróságnak az Alkotmány hatálya alatt született releváns gyakorlatát.² Ezen gyakorlat szerint az ingatlan tulajdon magától értetődően élvezzi a tulajdonhoz való jog védelmét. Ugyanezen gyakorlat szerint a tulajdon teljes elvonása az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében foglalt garanciális szabályok betartása mellett, kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehetséges. Ha pedig a

² Ld. pld. 20/2014. (VII. 3.) AB határozat, Indokolás [154].

tulajdonkorlátozás nem éri el a kisajátítás mértékét, úgy az egyéb tulajdonkorlátozás is csak közérdekből, az arányosság követelményének betartása mellett megengedett.³

Az Önkormányzati Rendelet formális kisajátítási eljárás nélkül ugyan de ténylegesen megfosztja a Felpereseket a tulajdonukhoz (mind az Ingatlan, mind pedig a Társasház) kapcsolódó rendelkezési jogtól és ezzel együtt ezek forgalmi értékétől. Ez az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében foglalt, kisajátításra vonatkozó garanciális szabályok alapján ítélandó meg, melyeknek Rendelet nyilvánvalóan nem felel meg. Hiányzik a közérdek bemutatása, hiszen a „távlati” úthálózat és közterület fejlesztésre utalás annyira absztrakt és általános célkitűzések, melyek a tulajdon kisajátítással felérő korlátozását nem indokolják. A Módosító Rendelet tehát semmilyen módon nem mutatja be, sőt nem is utal arra, pontosan milyen úthálózat és közterület fejlesztés miatt lenne szükséges az Önkormányzat tulajdon szerzése. Hiányzik emellett nyilvánvalóan és teljes mértékben a kártalanítás is. Ezért Az Önkormányzati Rendelet 1. § (3) bekezdése valamint 1. Melléklete ellentétesek az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésével.

Amennyiben a Rendelet által végrehajtott intézkedést nem kisajátításként, hanem egyéb tulajdonkorlátozásként ítélnék meg, úgy az sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogot, mert nem kellő közérdekből történik, és aránytalan.

A közérdek hiányát mutatja, hogy ezt az igen jelentős tulajdonkorlátozást a Rendelet egy absztrakt és saját megfogalmazása szerint is „távlati” célkitűzéssel indokolja meg, mely indokolás ebben a formában lényegében üres. Nem világos, hogy a célkitűzés úthálózat majdani fejlesztésére vagy közterület fejlesztésre vonatkozik, ahogy az sem, hogy milyen fajta úthálózat fejlesztés vagy közterület fejlesztés lenne kilátásban, ahogy az sem, egy ilyen fejlesztés a Társasház körülvé Ingatlanban egyáltalán műszakilag megvalósítható lenne-e. Evvel kapcsolatban az Önkormányzat a Budapest Körmeyeki Törvényszék előtti eljárásban sem fogalmazott meg semmilyen konkrétumot: az Önkormányzat jogi képviselője 2023. április 17-én kelt észrevételeiben pusztán arra hivatkozott, hogy a Módosító Rendelet „*törvényi felhatalmazás alapján, a törvényi keretek között került megalkotásra.*”

A tulajdonkorlátozás nyilvánvalóan aránytalan is. Az úthálózat és a közterület fejlesztés közelebbről meg nem határozott távlati célkitűzése nem indokolhat egy olyan mértékű tulajdonkorlátozást, mellyel a Felperesek tulajdonában lévő Ingatlan és Társasház ténylegesen forgalomképtelenné, és ezáltal a piacon értéktelenné válik.

Hangsúlyozzuk, nem pusztán az elővásárlási jog alapítása az aránytalan tulajdonkorlátozás, hiszen – ahogyan az Alkotmánybíróság többször is megállapította – pusztán az elővásárlási jog jogszabályi alapítása önmagában még nem szükségszerűen alaptörvény-ellenes.⁴ Ugyanakkor az Alkotmánybíróság azt is világossá tette, hogy az elővásárlási jog biztosítása csak addig nem alkotmány sértő, „*amíg az nem vezet a tulajdonnal való rendelkezés kiüresítésére az egyik, a szerződési szabadság ellehetetlenítésére a másik oldalon.*”⁵ A Rendelet esetében pontosan ezzel állunk szemben: A Rendelet 1. § (3) bekezdése 1. Melléklete kiüresítik az Indítványozók

³ 64/1993. (XII. 22.) AB, ABH 1993, 373, 381.

⁴ 7/1991. (II. 28.) AB, ABH 1991, 22, 26.7/2006. (II. 22.) AB, ABH 2006, 181; 43/2006. (X. 5.) AB, ABH 2006, 540.

⁵ 7/2006. (II. 22.) AB, ABH 2006, 181, 198.

tulajdonukra vonatkozó rendelkezési szabadságát, és így sértik az Indítványozók Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogát.

Aránytalan a tulajdonkorlátozás végül amiatt is, hogy az esetleges közérdekű cél – amennyiben ilyen majd fennáll – kisajátítás útján is elérhető lenne. Ebben az esetben a tulajdon korlátozása csak akkor következne be, amikor az ténylegesen indokolt, és a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (2) bekezdése alapján az Ingatlan részleges kisajátítás is szóba jöhetne, ami adott esetben nem eredményezné a Társasház használhatatlanná válását, és egyúttal biztosítaná az értékgarancia érvényesülését is.

Mindezekre tekintettel a Rendelet 1. § (3) bekezdése és 7. sz. melléklete ellentétes az Alaptörvény XIII. cikkével. Ezért kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Rendelet 1. § (3) bekezdését és 7. sz. mellékletét az Abtv. 41. § (1) bekezdése, valamint 45. § (4) bekezdése alapján a Módosító Rendelet hatályba lépésének napjára visszamenő hatállyal semmisítse meg.

Budapest, 2023. december 21.

Tisztelettel:



az Indítványozók képviselőjében

Mellékletek:

1. Ügyvédi meghatalmazás
2. A Budapest Környéki Törvényszék 17.K.702.331/2022/8. számú ítélete.
3. Budakalász Város Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelete Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
4. Budakalász Város Polgármesterének 14/2021. (V.17.) önkormányzati rendelete Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
5. Térképmásolat a Budakalász 591. és 592. helyrajzi számú ingatlanokról.