

Alkotmánybíróság
1015 Budapest
Donáti út 35-45.

a Fővárosi Törvényszék Közigazgatás
Kollégiuma
útján

alkotmányjogi panasza

mindegyiket képviseli Dr. Dukkon Zsolt ügyvéd

a

Budapest Főváros Kormányhivatala alperes ellen

indított perben, a Fővárosi Törvényszék által
19.K.700.671/2022/6 szám alatt hozott ítélettel,
illetve a Kúria által Kfv.III.37.718/2022/2. sz. alatt
hozott végzéssel szemben

Budapest, 2023. január 9.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: IV. 00152 - 0 / 2023		
Érkezett: 2023 JAN 20.		
Érkezés módja		
☐ POSTÁN	☒ EGYÉB	
Példány: 1	Melléklet: 4	Kézeltiroda:
Alulírottak, [REDACTED]		

Az irat elektronikus íratról készített másolat
2023 JAN 11.

10

indítványozók meghatalmazással (1. sz. melléklet) igazolt jogi képviselőnk dr. Dukkon Zoltán ügyvéd (Dukkon Ügyvédi Iroda, [REDACTED] útján a Budapest Fővárosi Kormányhivatala alperes ellen indított eljárásban a Fővárosi Törvényszék által 19.K.700.671/2022/6. sz. alatt hozott ítélet („Ítélet” – 2. sz. melléklet) illetve a Kúria Kfv.III.37.718/2022/2. végzése („Végzés”) ellen a következő

alkotmányjogi panasz indítvány

terjesztjük elő.

Kérjük a t. Alkotmánybíróságot, hogy az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény („Abtv.”) 27. § (1) bekezdései alapján a Fővárosi Törvényszék által hozott **Ítélet** és a **Kúria Végzésének** (továbbiakban együtt: „**Indítvánnyal Érintett Határozatok**”) alaptörvényellenességét szíveskedjen megállapítani és azokat megsemmisíteni.

Kérjük, hogy az eljárásban az Abtv. a 26. § szerinti, jogszabály Alaptörvénnyel való összhangját illető vizsgálatot is folytassa le az Étv. 33/A. §-a vonatkozásában.

Az indítványozók nyilatkoznak, hogy az ügyben felülvizsgálati eljárás, jogorvoslat a törvényesség érdekében vagy perújítás nincs folyamatban.

A Kúria Kfv.III.37.026/2021/7 sz. végzése Fővárosi Törvényszék általi kézbesítésének napja: 2022.11.14.

Az Indítványozók nem járulnak, hozzá személyes adataik nyilvánosságra hozatalához.

1. JOGSZABÁLYHELYEK

1.1 Az Alkotmánybíróság hatáskörét az alábbiakra alapozzuk:

1.1.1 Az Alaptörvény 24. cikk (2) d) pont értelmében alkotmányjogi panasz alapján az Alkotmánybíróság felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját

1.1.2 az Abtv. 27. § (1) értelmében az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés

- az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti vagy hatáskörét az Alaptörvénybe ütközően korlátozza, és
- az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

1.2 Alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazással és értelmezéssel érintett jogszabályhelyek:

1.2.1 a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet („Telekalakítási Rendelet”) 3. § (2) és (4) bekezdései

11

KK. Sc: 0130.

- 1.2.2 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv.”) 33/A §-a
- 1.3 Az Alaptörvényben biztosított, a megsemmisíteni kért bírósági határozatokat illetve annak előzményeit képező hatósági eljárásokban és azokban hozott döntésekben megsértett, az Alaptörvényben biztosított jogok megnevezése:
- 1.3.1 XIII. cikk. cikk a tulajdonhoz való jog: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”
- 1.3.2 XV. cikk
- (1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.
- (2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.
- 1.3.3 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.”

2. AZ ALAPJOGSÉRELMEK MEGJELÖLÉSE ÉS KAPCSOLATA AZ ÍTÉLETTEL

2.1 A tulajdonhoz való jog sérelme

Az Indítvánnyal Érintett Határozatok a tulajdonhoz való jog sérelmét azzal okozzák, hogy az elbirtoklással való tulajdonszerzést ellehetetlenítik – még akkor is ha a Ptk.-ben rögzített szakadatlan, sajátként birtoklás egyértelműen, vitathatatlanul fennáll. Konkrétabban: a Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdését a tulajdonhoz való jog súlyos sérelmét okozva értelmezik. A rendelkezés értelmében a telekhatár-rendelet akkor is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek területnagysága, egyéb méretei ugyan nem felelnek meg a területre vonatkozó előírásoknak (minimális telekméret), feltéve, hogy a kialakuló állapot a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelést eredményez.

Az Indítvánnyal Érintett Határozatok az „építésügyi előírásoknak jobban megfelel” kategóriát úgy értelmezik, hogy ha a telekalakítás eredményeként az egyik telek mérete akár csak 1 m²-el is csökken, akkor az nem engedélyezhető, akkor sem, ha az építésügyi előírásokhoz (beépítettség, zöldterületi mutató, stb.) egyébként a létrejövő állapot jobban illeszkedne. Ezzel olyan esetben is lehetetlenné teszik az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ahol a sok tíz éve kialakult birtokállapotok miatt az elbirtoklással való tulajdonszerzés minden feltétele adott lenne, és az elbirtoklás biztosítása a kialakult tényleges állapotoknak jobban megfelelne, mint az eredeti állapot helyreállítása (ami sok esetben jelentős érdeksérelem árán lenne csak megoldható – jelen ügyben csak úgy, hogy az Indítványozó nem fog tudni gépkocsijával a garázsába beállni). Aránytalanul sértik tehát a döntések a sajátként birtokló jogérvényesítésének lehetőségét, és indokolatlanul ignorálják azt a tényt, hogy az „építésügyi előírásoknak jobban megfelel” kategória nem jogi, hanem elsősorban építészeti szakértelmet kíván.

2.2 Az egyenlő bánásmód, a diszkrimináció mentesség és a tisztességes eljáráshoz való jog sérelme

Az Indítvánnyal Érintett Határozatok az egyenlő bánásmód, a tisztességes eljáráshoz és a jogorvoslathoz való jog sérelmét azzal okozzák, hogy a jogalkotó bevezette az Étv 33/A §-a szerinti egyszerű bejelentéses építés lehetőségét, megfelelő eljárási garanciák nélkül. Az építési engedéllyel épülő épületekkel szemben tehát, ahol eljárási garanciák biztosítják az érdekeltek (pl. szomszédok) jogérvényesítési lehetőségeit, eszköztelen marad ugyanez a személyi kör az egyszerű bejelentéssel épülő épületek esetében.

Mindezen túl a jogalkotó arról sem gondoskodott, hogy az egyszerű bejelentéses építés kategóriájával, azaz egy új jogintézmény bevezetésével együtt megteremtse az építési jog egyéb kapcsolódó területein is szükséges koherenciát az egyes jogszabályokban.

A Telekalakítási Rendelet 3. § (4) b) pontja pl. egyértelműen úgy fogalmaz, hogy végrehajtható építési engedéllyel érintett telkek esetében nem engedélyezhető a telekalakítás. A „*végrehajtható építési engedély*”-nek az egyszerű bejelentés alapján történő építés egyértelműen nem felel meg, hiszen ilyen esetben per definitionem nem kerül kiadásra építési engedély, mégis az Indítvánnyal Érintett Határozatok az egzakt fogalmakkal dolgozó építési jogban álláspontunk szerint elfogadhatatlan módon analógia alkalmazással azonosnak tekintették a *végrehajtható építési engedély*-es telket az *egyszerű bejelentés*-es telket. Az eljárási bíróságok magyarázata erre az volt, hogy az építő építési jogainak érvényesülése megkívánja ezt a jogértelmezést.

Ezzel szemben mi azt állítjuk, hogy az Étv. 33/A. §-a megfosztja az építéssel érintett telek szomszédját mint érdekelt felet attól, hogy a tervezett építéssel szembeni kifogásait megfelelő időben hozza fel, ez súlyosan diszkriminatív helyzetet teremt, az egyenlő bánásmódot súlyosan sértő helyzetet eredményez azzal, hogy a bíróságok kizárólag az építő építési jogait veszik figyelembe, és figyelmen kívül hagyják az építő szomszédja építési jogait. Az így teremtett helyzet súlyosan és indokolatlanul aszimmetrikus.

3. AZ ÜGY ALAPJÁT KÉPEZŐ TÉNYEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1 Telekhatár vita a [redacted] tulajdonosai között

[redacted] indítványozó 2014-ben vásárolta meg az [redacted] szám alatt található ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadát [redacted] amely alapján a telken található ikerház [redacted] ielű részét használja. Felneres közvetlen telekszomszédjai [redacted] tulajdonosai.

2016. év elején [redacted] azzal kereste meg felperest, hogy [redacted] szám alatti ingatlant kimérette, mert építkezni szeretne és kiderült, hogy a [redacted] és [redacted] telek közötti kerítés nem pontosan az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyomvonalon húzódik, hanem egy 27m²-es szakaszt kihasítva a [redacted] alatti telekből túlterjeszkedik a jogi határvonalon.

A [redacted] indítványozó által felkért földmérő igazolta, hogy a tényleges fizikai viszonyok és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot nem fedik egymást.

3.2 Elbirtoklási per indítása-2016. november 2.

Mivel a [REDACTED] által kifogásolt kerítés az 1990-es évek elején épült, olyan időben, amikor [REDACTED] már tulajdonos volt, illetve a kerítés elbontása a Felperes telkének használhatóságát alapvetően lehetetlenítené el (többek között a garázsába sem tudna beállni), és figyelemmel arra is, hogy [REDACTED] hajthatatlan volt abban, hogy a kerítés elbontását követelte, [REDACTED] indítványozó számára az egyetlen lehetséges igényérvényesítési útként az maradt, hogy 2016. november 2. napján elbirtoklási pert indított [REDACTED] mint a [REDACTED] ingatlan tulajdonosaival szemben a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt, kérve elsősorban a kifogásolt 27 m²-es terület rész vonatkozásában annak megállapítását, hogy a terület tulajdonjogát elbirtoklással megszerezte.

3.3 Az elbirtoklási per előkérdése: engedélyezhető-e a szomszédos telkek megosztása? (telekalakítási eljárás)

Az elbirtoklási per szükségképpen előkérdése, hogy a [REDACTED] és pertársai által megállapítani kért 27 m²-nyi területű elbirtoklás és az annak eredményeként létrejövő telekhatár változás közigazgatásilag is engedélyezhető-e, azaz arra a telekalakítási engedély megadható-e?

Az ehhez szükséges telekalakítási engedély kiadását a Budapest Főváros Kormányhivatala (alperes) megtagadta, mert [REDACTED]-ú telken egyszerű bejelentéssel lakóház épül. A tervezett alakítással az oldalkert lecsökkenne 2,49 m-re, amely így kisebb az előírt legkisebb 3 m-es nagyságnál... fentiek alapján az oldalkert mértékének lecsökkenése miatt nem adható szakhatósági hozzájárulás a telekalakításhoz.”

3.4 A telekalakítási eljárás bírósági felülvizsgálatai

A Budapest Főváros Kormányhivatala (alperes) fenti határozatát [REDACTED] közigazgatási bíróság előtt támadta meg, és

- első alkalommal Budapesti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.30.728/2018/32. sz. ítéletében az alperest súlyos jogszabálysértésre hivatkozva új eljárásra kötelezte (indokolási kötelezettség megsértése) – („Első Ítélet”);
- második alkalommal a Fővárosi Törvényszék 8.K.702.028/2020/36. sz. ítéletével az alperest ismét új eljárásra kötelezte (újból az indokolási kötelezettség megsértése miatt) („Második Ítélet”);
- a Második Ítélettel szemben a Budapest Főváros Kormányhivatala felülvizsgálattal élt és ennek alapján a Kúria a Második Ítéletet hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Törvényszéket új eljárásra utasította, mert a BFKH Állami Főépítésze nem lett volna perbe állítható, és emiatt az ítélet olyan súlyos eljárási hibában szenvedett, amely miatt felülvizsgálatra alkalmatlan volt;
- harmadik alkalommal a Fővárosi Törvényszék 19.K.700.671/2022/6. számú, jelen alkotmányossági panasz tárgyává tett ítéletében [REDACTED] keresetét elutasította, mert az előzőleg eljáró bíróságok álláspontjával szemben úgy látta, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala az indokolási kötelezettségének megfelelően eleget tett.

- az Ítélettel szemben az Indítványozók még a Kúriától kérték az Ítélet felülvizsgálatát, a Kúria azonban ezt Végzésében elutasította.

4. AZ INDÍTVÁNY

Jelen beadványunk az Indítvánnyal Érintett Határozatok alaptörvényellenességének megállapítására irányul, mert álláspontunk szerint az Ítélet és a Végzés is:

- a tulajdonjoghoz való jogot sértve, az Alaptörvénybe ütköző módon alkalmazta a Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdését;
- a határozat meghozatalának alapját képezte az Étv. 33/A. § és a Telekalakítási Rendelet 3. § (4) bekezdésének együtt alkalmazása, amely sérti az egyenlő bánásmód elvét, a diszkrimináció tilalom elvét (Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdései), potenciálisan a tulajdonhoz való jogot (XIII. cikk), hiszen megakadályozza a szomszédot abban, hogy tulajdona védelmében fellépjen, és a tisztességes eljáráshoz való jogot (XXIV. cikk.).

4.1 A Telekalakítási Rendelet¹ szabályainak alkalmazása

Jelen ügy érdemében arról szól, hogy

- a perbeli két, egymással szomszédos telek közötti határváltozás a Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdésében rögzített „építésügyi előírásoknak jobban megfelelés” kritériumának megfelel-e?
- a Telekalakítási Rendelet 3. § (4) bekezdése jelen ügyben alkalmazható-e egyáltalán, figyelemmel arra, hogy ez a rendelkezés az épületek telekhatártól való távolság figyelembevételét két esetben írja elő, nevezetesen, ha beépített telekről van szó vagy ha végrehajtható építési engedélyes telekről. E körben pedig választ kell adni arra, hogy
 - a telekalakítási eljárás indításakor még csak épülőfélben lévő telek beépített teleknek minősül-e?
 - az egzakt fogalmakkal dolgozó építési jogban külön jogszabályi felhatalmazás nélkül a végrehajtható építési engedélyes telek megfeleltethető-e az egyszerű bejelentéssel beépülés alatt álló telek fogalomnak?
 - amennyiben pedig az egyszerű bejelentéssel beépülés alatt álló telek a végrehajtható építési engedélyes telekkel egy tekintet alá esik, azon az alapon, hogy a telekhez fűződő építési jogok érvényesülését biztosítani kell mindkét esetben, mi a garancia az építési kötelezettségek számon kérhetőségére egyszerű bejelentéssel épülő épület esetén? Nem okoz-e aránytalan sérelmet a szomszéd számára, hogy a szomszéd tényleges eljárás és ügyféli jogállás hiányában egyszerű bejelentés esetén nem tud tiltakozni az épület elhelyezkedésével szemben, hogyan kezelhető az a súlyos aszimmetria, amit az okoz, hogy egyszerű bejelentéssel épülő épület esetén az építő ügyféli jogaira és azok érvényesülésére aránytalan hangsúlyt helyez a jogalkotó, az építés által érintett egyéb személyek (tipikusan szomszédok) jogainak érvényesülését pedig aránytalanul megnehezíti?

¹ a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet

4.1.1 A Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdése

A Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdése – kifejezetten a telekhatárrendezésre koncentrálva – azt mondja ki, hogy meglévő telkek esetében a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak, feltéve ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

Az eljárt bíróság megállapította, hogy „az építésügyi előírásoknak jobban megfelel” szófordulatnak a kialakuló mindkét telekre érvényesülni kell, és bár a jelen ügyben a telekalakítás után az egyik telek méretei jobban megfeleltek volna az előírásoknak, de a másik teleké nem, így emiatt a telekhatár rendezés feltételei nem állhatnak fenn.

Álláspontunk szerint a bíróság fenti döntése a tulajdonjoghoz való jog alapjog megsértésével az elbirtoklási pert indító és a telekalakítás engedélyezését kérő felet fosztja meg a tulajdonjoga érvényesíthetőségétől.

A Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdése két fő állítást tartalmaz. Az egyik, hogy a telekhatár-rendezésnek önmagában az nem lehet akadálya, ha az új telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az állítás, és a szóhasználat (ti. hogy a telkeket a jogszabály többes számban említi) a telekhatárrendezés elismert formájaként fogadja el, ha a telekhatárrendezés eredményeként létrejövő telkek kisebbek, mint a helyi építési szabályzatban előírtak. Tehát nem csak azt az esetet ismeri el engedélyezhetőként, amikor az egyik telek eleve nagyobb, mint az előírások szerinti mérték, és annak rovasára növekszik egy másik telek mérete, hanem a több telkes telekhatárrendezés esetén is elismeri a létjogosultságát az előírásokhoz képesti kisebb telekméretnek.

A 3. § (2) bekezdés másik fontos állítása, hogy a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban feleljenek meg. Az ezzel kapcsolatos álláspontunkat a hat éve tartó bírósági, közigazgatási eljárások során számtalanszor leírtuk, de itt is szeretnénk megismételni: a 3. § (2) bekezdés első és második állítása egyszerre csak akkor valósulhat meg ha a kialakuló telkek méreteinek az építésügyi előírásoknak való jobban megfelelését a telekalakítást megelőző és a telekalakítást követő teljes állapot, valamennyi ingatlan és valamennyi építési paraméter együttes figyelembevételével és nem csak az egyik ingatlan, illetve nem csak egyes paraméterek alapján határozza meg a hatóság. **Ez azonban építészeti szakkérdés, nem pedig jogkérdés, így abban a bíróság nem foglalhat szakértő nélkül állást, hogy „az építésügyi előírásoknak jobban megfelel” kritériumnak a telekalakítás utáni állapot megfelel-e?**

A jelen panaszolt ügyben a bíróság által elvégzett sematikus összehasonlítás alkalmatlan arra, hogy a konkrét ügy sajátosságait, az adott telkek, az adott környezet adottságait figyelembe vegye, az adott esetben 30-40 éve meglévő állapothoz való igazodás lehetőségét megteremtse. Ennek hiányában a kialakuló jogalkalmazási gyakorlat olyan mértékben rugalmatlanná válik, hogy egy telekhatárrendezést pár m²-es telekméret csökkenés miatt is lehetetlenné tesz, még akkor is, ha a sok éves kialakult állapotok adott esetben – az elbirtoklás feltételeinek polgári bíróság általi megállapítása esetén – mindenképpen indokolnák a telekhatárok megváltoztatását.

Határozott álláspontunk, hogy az Telekalakítási Rendelet 3. § (2) jogszerű alkalmazása mellett az a kérdés, hogy a kialakuló telkek méretei az építésügyi előírásoknak jobban

megfelelnek-e, nem egy egyszerű matematikai kérdés, nem az egyik vagy a másik telek, hanem a kialakuló mindegyik telek, valamennyi építési paraméterének együttes figyelembevételével eldönthető építész szakmai kérdés. Csak az összes paraméter szakmai egybevetése után adható válasz arra, hogy az építésügyi előírásoknak jobban megfelelés az adott esetben megvalósul.

Ebben a tekintetben az az álláspontunk, hogy az Ítélet és a Végzés is a tulajdonjogot sértő jogalkalmazáson alapul, mert a Telekalakítási Rendelet 3. § (2) bekezdésével kapcsolatos mechanikus számításra alapuló, minden egyéb körülményt kizáró jogalkalmazás lehetetlenné teszi a tulajdonjog érvényesítését elbirtoklás útján olyan életszerű helyzetekben, amikor a telekhatárrendezés egyébként minden más okból indokolt lenne.

Mindezek fényében felhívjuk a figyelmet arra, hogy az előzmény per tárgyát képező telkek telekhatár rendezése az alaptörvény konform jogszabály alkalmazás esetén az FVM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak álláspontunk szerint megfelelt volna, **a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfeleltek volna, de ehhez szükséges lett volna egy a perben általunk kirendelni kért építész szakértő szakvéleményének beszerzése.**

Rendkívül fontos: telekalakítás előtt egyik telek sem felel meg az építésügyi előírásoknak, telekalakítás után azonban két mutatóban is fennáll a „jobban megfelelés”, ráadásul úgy, hogy ahol a [REDACTED] alatti telek 1%-al jobb mutatókat mutat (beépítettség), ott a [REDACTED] alatti telek 1%-al mutat csak rosszabbat (tehát összességében érdemi változás nincs),

Területnagyság esetében pedig, ahol a [REDACTED] alatti telek 39 m² terület növekedést mutat, ott a másik telek mindösszesen 24 m²-el csökken, azaz ebben az összevetésben is, összességében a kialakuló állapotok jobban megfelelnek a építésügyi előírásoknak.

4.1.2 A Telekalakítási Rendelet 3. § (4) bekezdése

A Telekalakítási Rendelet 3. § (4) bekezdése értelmében a telekalakítás további feltétele (a) meglévő, beépített telek vagy (b) végrehajtható építési engedéllyel érintett telek esetében, hogy a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelelően.

Az Indítványozók az előzményi eljárásban végig arra hivatkoztak, hogy a 3. § (4) bekezdése az ügyükben nem alkalmazható, mert egyfelől a telekalakítási eljárás megindításakor a szomszédok telke még nem minősült beépítettnek, másfelől arra végrehajtható építési engedélyt sem adtak ki, hiszen azon az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés alapján épült épület, nem építési engedély alapján.

Az elsőfokú bíróság a 3. § (4) b) alapján úgy találta, hogy nem lehet máshogy értelmezni a jogszabály „végrehajtható építési engedéllyel érintett telek” megfogalmazását, mint hogy az ténylegesen megfelel az egyszerű bejelentéssel épülő beépülő telek fogalomnak, mert a bíróság álláspontja szerint az adott telekhez fűződő építési jogoknak érvényesülni kell akkor is, ha a végrehajtható építési engedéllyel, akkor is ha anélkül épül rajta épület.

Ami a 3. § (4) b) pontját illeti: a bíróság levezeti, hogy a „*végrehajtható építési engedéllyel érintett telek*” és az egyszerű bejelentéssel történő építéssel érintett telek kategóriái megfeleltethetők egymásnak, mert igaz, hogy a Telekalakítási Törvény nem tartalmaz kifejezett rendelkezést az építési engedély nélkül, egyszerű bejelentés alapján épülő épületekre, de a lényeg az, hogy az építéssel érintett telek építési jogainak ilyen esetben is érvényesülniük kell. Az az álláspontunk, hogy a bíróság ezzel a jogértelmezéssel az építési jogban megengedhetetlen analógiát alkalmaz, jogszabályi alapja nincs, és az egyik felet (építkezőt) indokolatlan, jogszabálysértő előnybe helyezi a másik félhez (szomszéd) képest.

Miért előrébb való az építkező telkéhez kapcsolódó építési jogok érvényesülése az építkező szomszédjának telkéhez kapcsolódó építési jogok érvényesüléséhez képest? A bíró szerint azért, mert az egyszerű bejelentéses építési tevékenység a telekalakítás kezdeményezésekor már folyamatban volt.

Ez a bírói érvelés rámutat arra a visszás helyzetre, amit az idéz elő, hogy egyszerű bejelentéses építési tevékenység esetén nincs olyan közigazgatási eljárás, amelyben az érdekelt szomszéd mint ügyfél vehetne részt. Ennek hiányában a Felperest az Étv. 33/A. §-a megfosztotta attól a lehetőségtől, hogy a szomszédja által tervezett építés engedélyezési eljárásban ügyfélkénti elismerését kérje, az eljárás irataiba betekintszen. Enélkül nem észlelhette, hogy az alperesi érdekelték által felhúzni tervezett ház, kb. 50 cm-el közelebb van a kerítés tényleges vonalához, mint az építési szabályzatban megjelölt 3 méter. Ha mindezekről a jogoktól nem fosztották volna meg, már akkor lett volna lehetősége erre figyelmeztetni szomszédját, kérni őt, hogy találjanak közösen, mindenki szempontjait figyelembe vevő megoldást, amikor még el sem indult az építkezés, illetve szükség szerint a telekalakítást ez alatt az építési engedélyezési eljárás alatt meg tudta volna úgy indítani, hogy az a Telekalakítási Rendelet 3. § (6) alapján ipso iure akadálya lett volna az építési tevékenységnek, mindaddig, amíg ez a kérdés egyértelműen nem rendeződik.

Álláspontunk szerint az építkező oldalán az Étv. 33/A. § szerinti építkezés adminisztratív egyszerűsége mint nyilvánvaló előny, azt a kockázatot rejti magában, hogy az építési engedéllyel épülő építményekre egyértelműen vonatkozó egyes jogszabályi kategóriák (pl. a Telekalakítási Rendelet 3. § (4) bekezdése) az egyszerű bejelentéses építményekre nem alkalmazhatók. Teljesen nyilvánvaló, hogy azon építkezéseknél, ahol az építési engedély is kiadásra kerül az építkezés, engedélyezés folyamatát nagyobb kontroll és garantált ügyféli jogok jellemzik az egyéb érdekelték, pl. szomszédok vonatkozásában is.

Ez a helyzet a Telekalakítási Rendelet fent hivatkozott szakaszával is. A jogalkotó egyértelműen nem terjesztette ki a 3. § (4) b) pontját az egyszerű bejelentéses építkezésekre, és a bíróságnak nincs lehetősége arra, hogy ezt a jogalkotói hatáskört analógiával magának vindikálja.

Hivatkozunk tehát arra, hogy az Étv. 33/A. §-a, amely megfosztja az építéssel érintett telek szomszédját mint érdekelt felet attól, hogy a tervezett építéssel szembeni kifogásait megfelelő időben hozza fel súlyosan diszkriminatív helyzetet teremt. Súlyosan aszimmetrikus helyzetet állít elő az építő és az építést elszenvető szomszéd között, illetve indokolatlanul megfosztja az építési engedélyes eljáráshoz képest biztosított ügyféli jogoktól a szomszédot. A Fővárosi Törvényszék panaszolt Ítélete is

jellemző módon az építő építési telke építési jogainak érvényesülését helyezi előtérbe, de azt teljesen ignorálja, hogy a szomszéd telek építési jogai miként érvényesülnek.

Ezzel a szabályozás súlyosan sérti az egyenlő bánásmód elvét, a diszkrimináció tilalom elvét (Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdései), közvetve a tulajdonhoz való jogot (XIII. cikk), hiszen megakadályozza a szomszédot abban, hogy tulajdona védelmében fellépjen, elbirtoklásának érvényesítése érdekében eredményes telekalakítást folytasson le, és a tisztességes eljáráshoz való jogot (XXIV. cikk.), hiszen az egyszerű bejelentéses eljárásban nem biztosítottak a szomszéd számára azok az ügyféli jogok, amelyek garantálhatnák tulajdonjogából eredő jogainak érvényesítését.

Az egyszerű bejelentéssel megvalósuló építkezés esetében az „érdekelt szomszéd”, illetve az építési engedélyes építkezés esetében az „érdekelt szomszéd” két olyan egymással összehasonlítható kategória, amelyek között a jogalkotó olyan mértékben tesz különbséget, amellyel összehasonlítható helyzetben lévő jogalanyokat mindenféle ésszerű indok nélkül jelentősen másként kezel.

Az egyszerű bejelentéssel történő építkezés esetében hiányzik az építési hatósági határozat, amely ellen a sérelmet szenvedő érintett jogorvoslattal élhetne, és amely jogorvoslati eljárásban jelezhetné, hogy a vitássá tett birtok, és tulajdonviszonyok miatt nem adható építkezésre engedély és az építkezés nem kezdhető meg. A szabályozásnak ez a hiánya álláspontunk szerint alkotmányosértő és többek között olyan normavilágossági anomáliákat is előidéz, mint ami a Telekalakítási Rendelet 3. § (4) b) esetében jelen per tárgyává is vált.

Az indokolatlan diszkriminatív megkülönböztetés és az eljárási jogoktól, betekintési lehetőségtől való teljes megfosztása a szomszédnak azt eredményezik, hogy az Étv. 33/A. § megalkotásával súlyosan sérül a tisztességes eljáráshoz való jog, és ezen belül a jogorvoslathoz való jog is, amely szintén felveti a norma alkotmányellenességét.

Budapest, 2023. január 10.

Tisztelettel:

dr. Dukkon Zsolt

Mellékletek:

- | | |
|------------------|---|
| 1. sz. melléklet | Ügyvédi meghatalmazás |
| 2. sz. melléklet | A Fővárosi Törvényszék által 19.K.700.671/2022/6 szám alatt hozott ítélet |
| 3. sz. melléklet | A Kúria által Kfv.III.37.718/2022/2. sz. alatt hozott végzés |