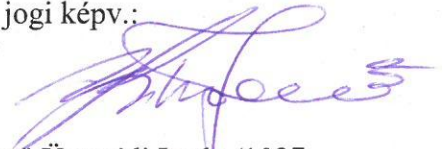


ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG
1015 Budapest, Donáti u. 35-45.
1535 Budapest, Pf. 773.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/1927-0/2016
Érkezett:	2016 NOV 25.
Példány:	3
Melléklet:	3x4 + 3x3 db
Kezelőiroda:	<i>du</i>

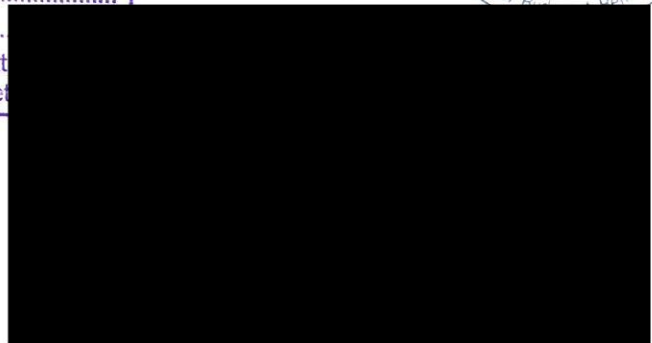
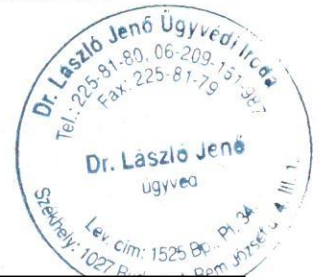
ALKOTMÁNYJOGI PANASZA

**Budapest Főváros XXIII. Kerület
Soroksár Önkormányzata
indítványozónak
jogi képv.:**



Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda (1027
Budapest, Bem J. u. 4. III em. 1.
Levelezési cím: 1525 Bp. Pf. 34., eljár: dr.
László Jenő ügyvéd, lajstromszám:
16918)

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság	
Polgári kezelőiroda	
Lajstromszám:	7.
Ügírat sorszáma:	17P 20818/13
Érkezett:	2016 -11- 2 1
Példányszám:	
Melléklet:	
E-mailben érkezett / Faxon érkezett	
Személyes beadás / Postán érkezett	



Indítványozó ellen

túlépítés megállapítása iránt indított perben a
Kúria Pfv.I.21.916/2015/5. sz. ítéletével
szemben.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Budapest Főváros XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata (1239 Budapest, Grassalkovich út 162. képv.: Geiger Ferenc polgármester, telefonszám: 289-2100, fax: 287-3157, e-mail: info@ph.soroksar.hu) (továbbiakban „Indítványozó”) – kívül jegyzett igazolt jogi képviselője dr. László Jenő Ügyvédi Iroda (1525 Budapest, Pf. 34., eljár: dr. László Jenő ügyvéd) útján Magyarország Alaptörvénye (továbbiakban „Alaptörvény”) 24. cikk (2) d), az alkotmánybírárságról szóló 2011. évi CLI. tv. (továbbiakban „AB tv.”) 27.§, 43.§ (1), (4), 45.§, és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (továbbiakban „Pp.”) 359/B.§-363.§-a alapján

alkotmányjogi panasz

terjeszt elő.

Kérjük a T. Alkotmánybíróságot, hogy a **Kúria** mint felülvizsgálati bíróság **Pfv.I.21.916/2015/5. sz. ítéletét** (továbbiakban „Ítélet”) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. **110.§ (2) bekezdés első mondatát megsemmisíteni** szíveskedjék!

Az Ítéletet a postai kézbesítéssel 2016. október 25. napján vettük át.

Indokolás

Felperesek tulajdonában lévő [REDACTED] nrsz-ú ingatlanon építési engedélytől eltérő lakóépület bővítés, azaz **felperesek szabálytalan építkezése** ügyében építésrendészeti eljárás indult. A tényállás tisztázása során megállapítást nyert, hogy a bővítmény átlóg alperes [REDACTED] ingatlanára, valamint szabálytalan a télikert alaprajzi kialakítása, és szabálytalanul készült egy külső szabadlépcső. Felperesek a telekhatár rendezése érdekében engedélyezési eljárást indítottak a Budapesti 1. sz. Földhivatalnál, így az építésrendészeti eljárást az építésügyi hatóság felfüggesztette. Alperes fellebbezése folytán a másodfokú hatóság a felfüggesztő végzést megsemmisítette és az első fokú hatóságot az építésrendészeti, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás lefolytatására utasította.

Felperesek a fenti tényállási helyzetet, jogellenes magatartásukat azzal kívánták legalizálni, hogy keresetet indítottak alperes ellen túlépítés és elbirtoklás jogcímén. Alperes a viszontkeresetében a Ptk. 193.§-a alapján, a tulajdonjogából fakadóan kérte az alperesi ingatlan birtokba adását és az átnyúló épületrész felperesek általi elbontását, figyelemmel arra, hogy az alperesi ingatlanra átnyúló építményrész mindössze 5 m² területet tett ki, így a túlépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása, tehát **a Ptk. 110.§ (2) bekezdésének első mondata („A szomszéd az épület lebontását akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik”) súlyosan sérti alperes tulajdonosi rendelkezési jogát.**

Az első fokú bíróság az ítéletében a [REDACTED] zságügyi szakértő 2014. május 15-én kelt szakvéleményének „Hejszínrajz”-án a [REDACTED] z-ú ingatlanon j1-j2-j3-j4 pontok, a 2013. október 13-án kelt szakvéleményének mellékletét képező helyszínrajzon a „m2-m3-m4-m5” pontok által határolt **5 m² terület birtokba bocsátására és a rajta lévő építményrész (továbbiakban: „Építményrész”) elbontására nem kötelezte felpereseket**, amely alperes álláspontja szerint jogszabálysértő.

Alperesi fellebbezés alapján a Fővárosi Törvényszék az ítéletben az **5 m² terület birtokba bocsátása** körében az első fokú ítéletet helybenhagyta.

Alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, mely alapján a Kúria az Ítéletével a jogerős másodfokú ítéletet hatályában fenntartotta.

Álláspontunk szerint az Ítélet az Indítványozó **Alaptörvény XIII. cikk (1); 28. cikk; 32. cikk (1) e), (6); 38. cikk (1) bekezdése szerint biztosított jogát sérti**, valamint a Ptk. 110.§ (2) bekezdésének első mondata („**A szomszéd az épület lebontását akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik**”) az Alaptörvény fenti rendelkezéseibe, valamint a Ptk. 110.§ (2) bekezdés első mondata a Ptk. 98.§, a 112.§, 115.§ (3) és a 193.§ (1) rendelkezéseibe ütközik az alábbiak miatt.

A fenti kérdés jelen eljárásban jelentéktelennek tűnhet, hiszen 5 m² területről van szó, azonban a XXIII. Kerületben több százra tehetőek az ilyen, de jóval nagyobb területet érintő tényállások, és elvi jelentősége van annak, hogy a köztulajdon védelme az engedély nélkül építkezők tekintetében érvényre juttatható-e, vagy az Ítélet szerinti logikát kell követni, és a túlépítés szabályai szerint azt kell vizsgálni, hogy az engedély nélküli építkezésekkel létrejött épületek elbontása az okszerű gazdálkodással ellentétes-e, ezzel a jogellenes építkezők felróható magatartására előnyöket biztosítunk nekik, hiszen az épület(rész) az ingatlanon maradhat, ezzel korlátozva az Önkormányzat köztulajdon feletti rendelkezési jogát.

A Ptk. 188.§-a értelmében „ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy a birtoklásában zavarják (tilos önhatalom), birtokvédelem illeti meg”. A 193.§ (1) bekezdése értelmében, aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. Ennek megfelelően alperes a Ptk. 192.§-a alapján peres eljárásban érvényesítheti birtokláshoz fűződő jogát. A bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt (Ptk. 192.§ (3)). A birtoklás kérdésének vizsgálata során álláspontunk szerint azt kell vizsgálni, hogy melyik fél milyen jogosultsága folytán jogosult a felperesi ingatlanrészt birtokolni. A bíróság minden esetben azt vizsgálja, hogy kinek van joga a birtoklásra (petitorius birtokvédelem), szemben a jegyző előtti eljárásra, amely a birtoklást, mint ténykérdést vizsgálja (possessorius birtokvédelem).

Felperesekkel ellentétben alperes az ingatlan birtoklásához való jogát a **tulajdonjogából** származtatja, így nem bír jelentőséggel felperesek azon hivatkozása, hogy túlépítése – álláspontjuk szerint - jóhiszemű. A perbeli szakértő által készített kitézési vázrajz szerint egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlanrész tulajdonjoga és ebből kifolyólag a birtokláshoz való jog alperest illeti. A Ptk. 98.§ alapján “a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem”. Tekintettel arra, hogy az alperesi tulajdonjogi részjogosítványok (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezési jog) nem váltak szét, **hiányzik felperesek birtoklásának jogalapja.**

A legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (**BH 1994.379**) egyértelműen kifejtette, hogy a **Ptk. 109.§ (1) bekezdésére alapított igényt nem a túlépítő tulajdonos, hanem annak szomszédja követelheti, melyet a viszontkereset alapján alperes nem tett meg!** Alperes a viszontkeresetében sem kívánt a túlépítésre hivatkozni, és nem kívánta annak alkalmazását, helyette a tulajdonjogára, tehát a Ptk. 193.§-ra és a 98.§-ra, valamint a 112.§-ra alapította igényét, a fentiekben idézett Ptk. 110.§ (2) bekezdés első mondata miatt.

Felperesek semmi esetre sem tekinthetőek jóhiszeműeknek az építkezésük tekintetében, mert építési engedélyt alperes ingatlanára felperesek nem kaptak, az építkezés előtt a tulajdonukat ki kellett volna tűzni, és ennek ismeretében megkezdeni az építkezést. Tekintettel arra, hogy az alperesi ingatlanon lévő építményrész továbbépítése – amennyiben erre az építető az építésügyi hatóságtól engedélyt kap – csak alperes hozzájárulásával lehetséges (lásd. Étv. 37.§ (2), mely szerint az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el), e nélkül az építkezés csak rosszhiszemű lehet.

Semmiféle jóhiszemű jogszerzésük felpereseknek nincsen, hiszen az építésügyi hatóság az alperesi ingatlanra nem adott ki építési engedélyt, de az építési engedély polgári jogi igényt egyébként sem dönt el, illetőleg alperes tulajdonosi hozzájárulást az építkezéshez nem adott! Egy közigazgatási hatósági határozat pedig tulajdonjogi részjogosítványra jogot nem keletkeztet (Étv. 37.§ (2), Ptk. 193.§).

Az építésügyi hatóság az Ép-260/18/2013. sz., 2013. augusztus 15-én kelt levelében leírta, hogy a télikert átalakítása az építési engedélynek megfelelően megtörtént, ugyanakkor a perbeli szakértő a helyszíni szemlét 2013. október 8-án tartotta meg, majd a szakvéleményében megállapította, hogy az építési engedély szerint elvégzett munka eredménye (télikert) átlóg alperes ingatlanára. Tehát az építési engedély megléte - a fentiekben hivatkozott jogszabályok szerint – semmiféle jogot nem alapít felpereseknek arra, hogy az alperesi ingatlanon építkezzenek. Az építési engedély egy „műszaki megfelelőségi engedély”, nem pedig polgári jogi jogviszonyt eldöntő aktus, melyre egy ilyen államigazgatási hatósági határozatnak nincs is hatásköre. Az építésügyi hatóság nem földmérő, így a mindössze 5 m² területű eltérést szemle útján nem tud ellenőrizni, ezért születhetett a 2013. augusztus 15-én kelt Ép-260/18/2013. sz. irat.

A Ptk. 4.§ (4) bekezdése szerint saját felróható magatartására (tulajdonosi hozzájárulás hiánya, szabálytalan építkezés) előnyök szerzése végett (a szabálytalan építményrész fennmaradása) senki sem hivatkozhat. **A tulajdonjog súlyos korlátozásának** tartjuk, hogy felperesek hanyag építkezése miatt az alperesi ingatlan feletti „korlátlan rendelkezési” jog csorbát szenvedjen. Felpereseket semmi sem akadályozta abban, hogy ingatlanukat kitézzék, és a helyes határvonal figyelembe vételével építkezzenek. Az ítéleti hivatkozás gyakorlattá tétele a visszaélészerű joggyakorlást támogatja, nevezetesen, hogy a tulajdonos akarata nélkül oda építenek, ahová csak akarnak, majd használati díjat fizetnek, ezzel korlátozzák a szomszéd (jelen esetben alperes) rendelkezési jogát (Ptk. 112.§) az ingatlanon.

Az okszerű gazdálkodás kérdéskörét **az új Ptk.** már el is hagyta, hiszen a tulajdonjog „szentségét” és „sérthetetlenségét” sérti a jogállami tulajdonjog korlátozásnak nem tekinthető ez irányú régi Ptk. szabályozás, amely a korabeli eseti döntésekben is olyan összefüggésben jelennek meg, hogy *„A még szűkös lakásviszonyaink mellett lakás céljára alkalmas, és tényleg lakott épületek lebontása harmadik személy tulajdonjogára és abból folyó rendelkezési jogára utalással még akkor sem rendelhető el, ha az építkező rosszhiszemű volt az idegen telek elfoglalásakor”* (21.654/1960. – BH 1960/12. 2782.).

Látható tehát, hogy a túlépítés miatt a tulajdonos okszerű gazdálkodás miatti korlátozása mára túlhaladottá vált, és a jogállami normákkal összeegyeztethetetlen.

A fentiek alapján tehát az Ítéleti indokolással szemben álláspontunk szerint önmagában az a tény megalapozza felperesek rosszhiszeműségét, hogy az építési engedélytől eltértek, tehát jogellenes magatartást folytattak, illetőleg az ingatlanukat nem tűzték ki, holott ennek semmi akadálya nem volt (Ptk. 4.§ (4)).

A Ptk. 193.§-hoz fűzött kommentár (Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, 1993) szerint „jogalap nélkül van a dolog birtokában az a személy, akit a birtoklásra sem tulajdonjoga, sem egyéb – **jogszabályon vagy szerződésen alapuló** – jogcím nem jogosít fel”. Figyelemmel arra, hogy a peres felek között a szerződés megszűnt (tehát szerződésen alapuló jogcím nincsen), a Ptk. 109.§ (1) és a BH 1994.379 alapján pedig a túlépítés nem termet jogcímet a birtoklásra (tehát jogszabályon alapuló jogcím sincsen), álláspontunk szerint a felperesek jogalap nélküli birtokosnak minősülnek. Ebből az is következik, hogy a túlépítés szabályai alkalmazásának kizártsága nem jelenti azt, hogy a Ptk. 193.§-t ne lehetne alkalmazni. Ezzel ellentétes rendelkezést a Ptk. nem tartalmaz. A Ptk. 193.§-hoz képest nem speciálisabb a Ptk. 110.§-a, hiszen a jogalap nélküli birtoklás nem a tulajdonjog általános rendelkezéseinek felel meg.

Álláspontunk szerint helytelen az Ítélet indokolása, mely szerint a Ptk. 109-110.§-t kell alkalmazni és ez esetben kizárt a 193.§ alkalmazhatósága, hiszen ha ezt elfogadnánk, a Ptk. 115.§ (3) bekezdése és a 193.§-a minden ingatlant érintő szabálytalan, és tulajdonosi hozzájárulás nélküli építkezés esetén **kiüresedne**, és a tulajdonost arra köteleznék, hogy adja fel tulajdonjogi részjogosítványai egy részét, azzal, hogy a Ptk. 112.§-ban, 193.§-ban foglalt „korlátlan” jogához képest a túlépítés korlátozó rendelkezései valamelyikét válassza, ha az engedély nélküli, jogellenes építkezést végző által kialakított ténybeli helyzetet rendezni kívánja.

A Ptk. 110.§ (2) első mondata aránytalanul korlátozza a jóhiszemű tulajdonos hátrányára és a rosszhiszemű építkező előnyére a szomszéd tulajdonos döntési jogát, hiszen ha a bontás az okszerű gazdálkodással nem ellentétes, a bontást csak ez esetben követelheti a szomszéd tulajdonos.

A kiinduló helyzet, hogy az idegen ingatlanra építő felperesek voltak a jogellenesek. Az épületrész bontási kötelezettsége nem függhet (okszzerű gazdálkodás kérdése) felperesektől, hiszen felperesek voltak azok, akik jogellenesen az alperesi ingatlanra építettek (Ptk. 4.§ (4)).

Nem hisszük, hogy a jogalkotónak az lehetett a célja, hogy a jogellenesen építkezőt „hozza helyzetbe” a jogkövető szomszédal szemben. Álláspontunk szerint nem is volt célja. Ezért szabályoz úgy a Ptk. 109.§-110.§-a, hogy a túlépítés alkalmazása a szomszéd – jelen perben az alperes – választásától függ. Az azonban, hogy a szomszéd a túlépítés szabályai szerinti elbírálást nem kívánja, az egyéb úton történő jogérvényesítését nem zárhatja ki, mert akkor a Ptk. nem választáshoz kötötte volna a túlépítés rendelkezéseinek alkalmazását.

Erre az álláspontra jutott a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság másik tanácsa a 44.Pf.637.550/2012/7 sz. ítéletében, amikor kimondta, hogy „helytállóan mondta ki azt az első fokú bíróság, hogy az alpereseknek a felperesi terület birtokba tartására nincs jogcímük (Ptk. 193.§ (1) bekezdése). Tartalmát tekintve a felperes tehát tulajdoni igénnyel élt, a tulajdonjoga védelmében lépett fel (Ptk. 115.§ (3) bekezdése). Az alperesek a birtokba vett terület rész visszabocsátására, az ehhez szükséges bontásra tehát a fentiek miatt kötelesek. A túlépítés szabályaira hivatkozás a szomszéd részére csak lehetőséget biztosít, a felperes erre hivatkozni nem kívánt. A rosszhiszemű túlépítés következményeinek alkalmazását – mely jogkövetkezményeiben az elsőként megjelölt jogcímmel azonos – csak másodlagosan kérte (Ptk. 110.§ (1) bekezdés b) pontja), ezért az okszerű gazdálkodás esetleges sérelmét nem kellett vizsgálni.”

A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik (28. cikk).

Álláspontunk szerint a Kúria a fenti érvelésünk szerint súlyosan megsértette az Alaptörvény 28. cikkét, ezzel sérült Indítványozó tisztességes tárgyaláshoz való joga, továbbá Indítványozó tulajdonhoz való joga (XIII. cikk (1)). álláspontunk szerint szintén sérült Indítványozónak az Alaptörvény 32. cikk (1) e) pontjában biztosított joga. A hivatkozott rendelkezés kimondja, hogy a helyi Önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat. Indítványozó a tulajdonosi jogait nem tudja gyakorolni, mert a Kúria Ítélete megfosztotta tulajdonjogának részjogosítványától (birtoklás), mely következtében elvonta a köztulajdon egyik elemét, így az Alaptörvény 32. cikk (6), és 38. cikk (1) bekezdésében előírt közfeladatai ellátását szolgáló tulajdonosi rendelkezést sem tudja teljesíteni.

A fentiekre tekintettel kérjük a T. Alkotmánybíróságot, hogy az Indítványnak helyt adni szíveskedjék!

Indítványozó hozzájárul adatai nyilvános kezeléséhez, illetve jelen indítvány nyilvánosságra hozatalához.

Tájékoztatjuk a T. Alkotmánybíróságot, hogy a tárgyi ügyben rendes, vagy rendkívüli jogorvoslati eljárás nincsen folyamatban, - bele értve a perújítást is - **Indítványozó a jogorvoslati lehetőségét kimerítette.**

Budapest, 2016. november 18.

Tisztelettel:

Budapest Főváros XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
Geiger Ferenc polgármester
Indítványozó