

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV / 1352-2 / 2022
Érkezett:	2022 JÚL 13. <i>Elithoriba</i>
Példány:	1
Melléklet:	db
Kezelőiroda:	

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



AVDH SIGN

Ügyszám: IV/1352-1/2022

Alkotmánybíróság

Az első fokon eljáró Győri Járásbíróság útján

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg **Kúria Pfv.II.20.455/2021/16.** számú, a **Győri Törvényszék 2.Pf.20.275/2020/4.** és a **Győri Járásbíróság P.20.903/2020/9.** számú ítéleteinek alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően az(oka)t semmisítse meg.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

A perben elsőfokon a Győri Járásbíróság 2020. május 11-én **P.20.903/2020/9.** számon hozott ítéletet, melyet [REDAKT] indítványozó alperes jogi képviselője dr. Steixner Ferenc egyéni ügyvéd cégkapun 2020. május 20-án töltött le. A másodfokú ítélet 2020. november 30-án kelt, és a Győri Törvényszék **2.Pf.20.275/2020/4.** számon hozta. A cégkapun történő letöltés napja: 2021. január 04. A másodfokú ítélet elleni felülvizsgálati eljárásban a Kúria 2022. február 16. napján hozott **Pfv.II.20.455/2021/16.** számon ítéletet, melyet cégkapun 2022. április 01. napján töltött le az indítványozó jogi képviselője.

Tényállás

A [REDAKT] felperes kizárólagos tulajdonában lévő [REDAKT] hrsz-ú pince ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban 23 m² alapterülettel szerepel. A pincét engedély nélkül bővítették 62 m² alapterületűre. A bővítés során a pince szellőzését a pince felett lévő, az indítványozó 1/1 arányú tulajdonát képező [REDAKT] hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanra kivezetett szellőzőnyílásokkal kívánja megoldani. Az első szellőzőnyílás a pince bejárata felett van. A második szellőzőnyílás a pince bejáratától 7,52 méterre, míg a harmadik szellőzőnyílás a pince bejáratától 20,98 méterre helyezkedne el. A bővítés folytán a pince teljes hossza 25,6 méter. (A pince hossza a bővítés előtt 9,5 méter volt.) [REDAKT] felperes a bővítésre fennmaradási engedélyezési eljárást kezdeményezett. A kérelmet a Győr Megyei Jogú Város Jegyzője 2018. április 24-én kelt határozatával elutasította. A határozatot a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal helybenhagyta. A döntés indokolásában hivatkozott a [REDAKT] Önkormányzata 9/2002. (X.17.) számú

határozatával jóváhagyott építési szabályzat 8. § (11) bekezdésében írtakra. Az abban írtak szerint, ha a pince tulajdonosa és a felette lévő szántóföld tulajdonosa nem azonos, a pince nem bővíthető.

A felperes keresetében elsődlegesen a szellőzésre irányuló szolgálmi jog elbirtoklását kérte. Másodlagos kérelme szolgálmi jog alapítására irányult. Az elsődleges keresetet az elsőfokú bíróság jogerősen elutasította. A másodlagos keresetnek az elsőfokú bíróság helyt adott, és [REDACTED] földmérő által készített változási vázlat alapján rendelte el a szolgálmi jog bejegyzését az indítványozó [REDACTED] hrsz.-ú ingatlana terhére. A földmérő a változási vázrajzon a [REDACTED] hrsz.-ú földrészlet részére a [REDACTED] hrsz.-ú ingatlant terhelő pince jogot és az annak szellőzését biztosító telki szolgálmi jogot ez utóbbi ingatlan 62 m² térmértékű részére tüntette fel, holott a pince alapterülete 23 m²! A döntést a másodfokú bíróság helyben hagyta. A döntés alapján a szolgálmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba jogerős fennmaradási engedély nélkül, bejegyezték. A másodfokú döntést a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság hatályában fenntartotta.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Nyilatkozom arról, hogy az indítványozó kimerítette a rendes jogorvoslati lehetőségeket. Az ügyben felülvizsgálati eljárás vagy perújítás nincs folyamatban.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A Kúria döntését az indítványozó jogi képviselője 2022. április 01. napján a cégkapuról letöltötte, így az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidőt megtartottam.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Az indítványozó [REDACTED] mint korábbi alperes jogait az alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntések a kötelezés folytán érintik [Abtv. 27. § (2) bekezdés a) pont]. A Kúria döntése befejező ítélet, amely ellen nincs helye további jogorvoslatnak.

e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta

Az alaptörvény-ellenesség a támadott bírói döntéseket érdemben befolyásolta, mivel jelen ügyben a bíróságok törvényi felhatalmazás nélkül, ítélettel alapítottak az indítványozó telkén szolgálmi jogot. Következésképpen a bírói döntések az indítványozó Alaptörvény XIII. cikk szerinti tulajdonhoz való jogának sérelméhez vezetnek.

Amellett, hogy az alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta, álláspontom szerint a vizsgált döntések túlmutatnak az adott ügyön is, mivel a tulajdonhoz való alapjog újabb szegmensének vizsgálatára adhatnak teret a tisztelt Alkotmánybíróságnak. Jelen ügyben a tulajdonhoz való alapjog horizontális és vertikális hatálya egyaránt vizsgálendő, összefüggésben az állam tulajdonjoggal kapcsolatos pozitív és tartózkodási

kötelezettségével, reflektálva a hazai és nemzetközi szabályozásra, valamint bírói gyakorlatra. Tekintettel az adott ügyben alkalmazandó alapjoggal kapcsolatos probléma komplexitására az Alkotmánybíróság által megfogalmazott iránymutatás indokolt lehet az alkotmányos intézmények számára az adott alapjog tartalmára, valamint érvényesítésére vonatkozóan.

A bíróságok a pince bővítés hatósági jóváhagyása és a vázrajz érintettek általi aláírása nélkül rendelték el a szolgalmi jog bejegyzését az indítványozó ingatlanának 62 m² területű részére, holott a pince az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 25 m² alapterületű. Téves jogértelmezésük folytán a panaszos tulajdonhoz való jogán túlmenően, megsértették az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdésében írtakat is. A hivatkozott jogszabályhely alapján az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott jogerős hatósági engedély, jóváhagyás igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A két feltétel konjunktív. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 23. § (1) bekezdésének h) pontja, valamint a 14. § (8) bekezdése alapján készített vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

A fenti hibák és hiányosságok miatt a vázrajz bejegyzésre alkalmatlan, ekként az ítéletek végrehajthatatlanok. E hiányosságon túl a bővítés építésügyi hatósági jóváhagyása, mint a változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésének szükséges kelléke is hiányzik. A földhivatal a bíróság felhívására a változást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdésében írtak ellenére bejegyezte az indítványozó ingatlanának 62 m² területű részére, noha a pince 25 m² alapterületű az ingatlan-nyilvántartás szerint.

f) Az Alkotmánybíróság hatáskörét megalapozó jogszabályhelyek

Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. §, (1) bekezdés Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pont

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Alaptörvény XIII. cikk

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

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Alaptörvény I. cikk

(1) AZ **EMBER** sérthetetlen és elidegeníthetetlen **alapvető jogait tiszteletben kell tartani. Védelmük az állam elsőrendű kötelezettsége.**

(2) Magyarország elismeri az ember alapvető egyéni és közösségi jogait.

(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

(4) A törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak azok az alapvető jogok, valamint őket is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak.

Alaptörvény 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.**

(2) A **termőföld** és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint **hasznosítása** (1) bekezdés szerinti **célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit**, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat **sarkalatos törvény határozza meg.**

Alaptörvény Q) cikk összefüggésben az Első Kiegészítés az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló Egyezmény 1. cikkével

Alaptörvény Q) cikk

(1) Magyarország a béke és a biztonság megteremtése és megőrzése, valamint az emberiség fenntartható fejlődése érdekében együttműködésre törekszik a világ valamennyi népével és országával.

(2) Magyarország nemzetközi jogi kötelezettségeinek teljesítése érdekében biztosítja a nemzetközi jog és a magyar jog összhangját.

(3) Magyarország elfogadja a nemzetközi jog általánosan elismert szabályait. A nemzetközi jog más forrásai jogszabályban történő kihirdetésükkel válnak a magyar jogrendszer részévé.

Emberi Jogok Európai Egyezményének Első Kiegészítő Jegyzőkönyve 1. cikk
(kihirdette: 1993. évi XXXI. törvény)

1. Cikk - Tulajdon védelme

Minden természetes vagy jogi **személynek joga van javai tiszteletben tartásához.** Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.

Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében írtak alapján Mindenkinek joga van a tulajdonhoz.

A bírósági határozatok a részjogosítványok alaptörvény-ellenes korlátozásával sértik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében írtakat, amely szerint *Mindenkinek joga van a tulajdonhoz.*

Érintett alapjog és tartalma: tulajdonjog (Alaptörvény XIII. cikk)

A Győri Járásbíróság P.20.903/2020/9. számú, a Győri Törvényszék 2.Pf.20.275./2020/4. számú, valamint a Kúria Pfv.II.20.455/2021/16. számú ítélete sérti a panaszos Alaptörvény XIII. cikkben foglalt tulajdonhoz való alapjogát.

A fenti hivatkozott ítéletek alapján a bíróság pinceszellőzési szolgalmi jogot alapított a panaszos pázmándfalui 3359/1. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlana (besorolás: szántó) terhére. A megsemmisíteni kért ítéletek eredményeképp tehát a panaszos tulajdonjogát érintő állami beavatkozásra került sor.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésben biztosított tulajdonhoz való jog esetén a polgári jogi értelemben vett tulajdon, illetve annak részjogosítványai egyértelműen az alkotmányjogi tulajdon körébe esnek **[3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, 64/1993. (XII. 22.) AB határozat]**.

Tekintettel arra, hogy a panaszos ingatlanon fennálló tulajdonjogát a bírósági ítélettel alapított szolgalmi jog korlátozza, így a **bírósági ítélet(ek)** fogalmilag **tulajdonkorlátozó aktus(ok)**nak minősülnek.

Ahogy azt a **3009/2012. (VI.21.) AB határozat** is kiemelte, a tulajdonhoz való jog „nem a tényleges tulajdonszerzést, a tulajdonhoz jutás jogát, a tulajdon

értékcsökkentéstől mentes és végleges megtartását garantálja, hanem az állam számára ír elő kétirányú kötelezettséget". Az állam egyfelől - az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve - köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi."

A megsemmisíteni kért bírósági ítéletek, mint nem alaptörvény-konform tulajdonkorlátozó aktusok

I. Az állam tulajdonhoz való joggal kapcsolatos negatív tartózkodási kötelezettsége

A bíróság tulajdonkorlátozó aktus meghozatalával, azaz a szolgalmi jog alapításával túllépte a törvényértelmezési és jogszabály-alkalmazási hatáskörét, amikor törvényi felhatalmazás nélkül pinceszellőztetési szolgalmat alapított a kérelmező ingatlanán. Az új Ptk. 5: 161. §-a telki szolgalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással címet viseli, azaz telki szolgalom alapítására ezeken a jogcímeken van lehetőség. Tekintettel arra, hogy az új Ptk. a telki szolgálmat a Ptk. korábbi szabályainak megfelelően szabályozza, irányadó a **Kúria Pfv. I. 20.065/2014. számú precedensértékű döntése**. E döntésében a Kúria rámutatott, hogy a szolgalmi jog alapítása főszabály szerint szerződésen alapul. A bíróság – vonatkozó törvényi felhatalmazás hiányában – a szükségbeli útszolgalom kivételével nem alapíthat szolgalmat, illetve nem alapíthatja meg annak jogszabály alapján történő létrejöttét. **A bíróság tehát törvényi felhatalmazás nélkül korlátozta a kérelmező Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés szerinti tulajdonhoz való jogát, mely a védett alapjog sérelméhez vezet.** Tekintettel arra, hogy a bíróság a Ptk. alapján nem rendelkezhet szolgalom alapításáról ítélet útján, ezért a bíróságok eljárása, és a megsemmisíteni kért ítéletek szembe helyezkednek a **3009/2012 (VI.21.) AB határozatban** foglaltakkal is, mely szerint **a bíróság - az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába történő behatolástól.** Ennek alapján az alkotmányos és alacsonyabb szintű felhatalmazás hiányában a tulajdonjogot érintő bírósági beavatkozás önkényesnek tekinthető. A sérelmezett bírósági döntések eredményeképp az állam megszegte azt a tulajdonjogból fakadó negatív kötelezettségét, hogy köteles tartózkodnia az alapjog alanyának, így a panaszos tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól.

II. Arányossági teszt [Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés] alaptörvény-ellenes alkalmazása

A fentiek alapján a tulajdonjog korlátozó ítélet meghozatalára az Alaptörvénnyel összhangban – hatáskör hiányában - nem is kerülhetett volna sor. Tekintettel arra, hogy mégis így történt szeretnék utalni arra, hogy **amennyiben a bíróságnak lett is volna arra hatásköre, hogy ítélettel szolgalmat alapítson, az általa levezetett mérlegelés nem felelne meg az arányossági mércének.**

Az **Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében** foglalt **arányossági mérce nemcsak a jogalkotó számára szolgál zsinórmértékül, hanem az alapjogokat érintő jogalkalmazás, így a bírósági gyakorlat számára is [3/2015. (II. 2.) AB határozat].** Ebből következik, hogy a tisztelt Győri Járásbíróság, a tisztelt Győri Törvényszék, valamint a tisztelt Kúria is címzettje az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének. A bíróságoknak döntésük meghozatalakor ezért szem előtt kellett volna tartaniuk a tulajdonhoz való jog korlátozására vonatkozó alkotmányos követelményeket is.

A **3/2015. (II. 2.) AB határozat** indokolása értelmében a bíróságoknak az érintett alapjog vonatkozásában, ami adott esetben a kérelmező tulajdonhoz való joga- el kellett volna végezniük az arányossági tesztet. Az **arányossági teszt a 3046/2013 (II. 28.) AB határozat** szerint a következő: *„alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.”*

II. 1. Feltétlen szükségesség követelménye

A **pincszellőztetési szolgalmat alapítása nem volt feltétlen szükséges.** A panaszos tulajdonhoz való jogának korlátozása nélkül is megoldható lett volna a perbeli pince szellőztetése. Ezt támasztják alá a bíróságok alább idézett indokolásai is:

Győri Járásbíróság P.20.903/2020/9. ítélet (10.oldal):

„A gravitációs szellőzésen kívül más eszköz rendelkezésre állhat...”.

A szellőzés csak és kizárólag áramlást kényszerítő elemekkel oldható meg, melynek két változata van, az egyik a pincében elhelyezett ventilátor.... a másik pedig a kilépőhelyen elhelyezett ventilátor...”

Győri Törvényszék 2.Pf.20.275/2020/4. ítélet (1.oldal)

„A gravitációs szellőzésen kívül más eszköz is rendelkezésre állhat...”.

Kúria (Pfv.II.20.455/2021/16. számú ítélet

[12] „Utalt arra, hogy a gravitációs szellőzésen kívül más szellőztetési mód alkalmazására is lehetőség van.”

A fentiek alapján látható, hogy a „feltétlen szükségesség” követelménye adott ügyben nem teljesül. Továbbá a bíróságok egyáltalán nem vizsgálták azt, hogy a szolgálat alapítása a panaszos tulajdonhoz való jogára tekintettel milyen hátrányokkal és korlátozásokkal jár. Ezen túlmenően az egyébként nem feltétlen szükséges korlátozás indoka kizárólag gazdasági jellegű volt. Tehát a panaszos tulajdonhoz való alapjogát a perbeli felperes gazdasági érdekeivel mérte össze. Ezt támasztja alá az alábbi megállapítás is:

Győri Járásbíróság P.20.903/2020/9. számú ítélet

„A gravitációs szellőzésen kívül **más eszköz is rendelkezésre állhat**, de az a beruházás **magas költséggel és energiaszükséglettel jár**, mely **meghaladja a pince értékét**”.

II. 2. Arányosság, a korlátozott alapjog lényegének tiszteletben tartása

A panaszos ingatlana szántó, s mint ilyen a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerint mező, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, melyet az Alaptörvény P) cikke különös védelemben részesít. A panaszos mezőgazdasággal életvitelszerűen foglalkozik.

A szellőztetni kívánt pincével kapcsolatban megjegyezni kívánom, hogy annak bővítésére engedély nélkül került sor. Tehát *egy engedély nélkül bővített és fennmaradási engedéllyel nem rendelkező pince szellőztetését kívánták a bíróságok biztosítani nem feltétlen szükséges módon a panaszos tulajdonjogának sérelmére, a szántóföldre kivezetett szellőzők útján.*

A pinceszellőztetési szolgálat alapításakor a bíróság nem állapított meg *semmilyen* kárpótlást a panaszos részére. Ezzel szemben **a panaszosra tekintettel a pinceszellőztetési szolgálat az alábbi, egyébként már az eljárás során is jelzett aránytalan sérelmeket vonja maga után: (1)** A szántóföldre kivezetett **szellőzők a szántó művelését akadályozzák**, mivel a pince támfala részben a pince mellett lévő utat foglalja el, emiatt pedig mezőgazdasági gépekkel nem lehet megfelelően közlekedni. Mivel a pincét löszös talajban alakították ki, ezért az afeletti területet panaszos általi megközelítése jelentős súlyú és nagy értékű mezőgazdasági gépekkel veszélyes, mivel a pince beszakadhat, mely veszélyezteti a személy- és vagyonbiztonságot. **(2)** A pince feletti területen **lakóépületet** lehetne emelni, azonban az **építkezést jelentősen költségesebbé tenné az engedély nélküli**

pincebővítmény és a kialakítani kívánt szellőzők. Ezért a bíróság általi tulajdonkorlátozó aktusok eredményeképp az **ingatlan értéke is jelentősen csökkenne.**

III. A megsemmisíteni kért ítéletek az Emberi Jogok Európai Bíróságának ítéleteiben kimunkált nemzetközi emberi jogi minimumkövetelmények tükrében

Az **Emberi Jogok Európai Egyezményének Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. cikkében** biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

Az **Emberi Jogok Európai Bíróságának gyakorlata** alapján a tulajdonhoz való jog az **állammal szemben egyrészt negatív kötelezettséget** ír elő, mely szerint az **állam a tulajdonjog gyakorlásába ne avatkozzon jogosulatlanul bele.** Másfelől az államot a tulajdonjog biztosításával összefüggésben **pozitív, tevőleges kötelezettség** is terheli, melynek értelmében **megfelelő védelmet köteles nyújtani a tulajdonjog zavartalan gyakorlásához, illetve hatékony jogorvoslati lehetőségeket kell biztosítania** [Blumberga v. Latvia, 2008. október 14., no. 70930/01, § 67].

A panaszos magánjogi értelemben vett tulajdonjoga az **Első kiegészítő Jegyzőkönyv 1. cikkének** hatálya alá esik. **Felmerül a kérdés, hogy a megsemmisíteni kért ítéletek általi jogkorlátozás jogszerűnek tekinthető-e az Emberi Jogok Európai Bíróságának gyakorlata alapján.**

Adott ügyben a **bíróságok** a panaszos, mint tulajdonos számára az ingatlanával kapcsolatban **tűrési kötelezettséget írtak elő,** mely az EJEB gyakorlata alapján a tulajdon használatát korlátozó harmadik szabály hatálya alá tartozik. [Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. cikk (2) bekezdés, Chassagnou v. France [GC], 1999. április 29., no. 25088/94, 28331/95, 28443/95, § 74.]

A vizsgálat során az **EJEB az alábbi feltételek együttes teljesülését vizsgálja a tulajdonjog korlátozása tekintetében: (1) törvényben meghatározott korlátozás (2) Közérdekű cél (3) Az arányosság elve (kártalanítás kérdése).**

III. 1. Törvényben meghatározott korlátozás

A legfontosabb követelmény a **legalitás elve,** azaz, hogy **a javak békés élvezetébe történő beavatkozás törvényes legyen.** A törvényesség esetén mindenekelőtt az vizsgálendő, hogy a **tulajdonkorlátozó aktus megfelel-e a nemzeti jogszabályban foglalt követelményének.** Ahogy a fentiekben kifejtésre került **a bírósági ítéletek**

általi jogkorlátozás nem felel meg a legalitás követelményének, mivel pincszellőztetési szolgálat alapítására bírósági határozattal a jogszabály nem biztosít lehetőséget.

Amennyiben a legalitás elve nem érvényesül az EJEB a közérdekű cél meglétét már nem vizsgálja, jogszerűtlennek ítéli meg az állami tulajdonkorlátozást. Tekintettel arra, hogy adott ügyben ténylegesen tulajdonkorlátozásra került sor, szeretném további érvekkel alátámasztani, hogy erre azonban (sem az Alaptörvény, sem pedig) a nemzetközi joggyakorlat tükrében nem kerülhetett volna alapjog-konform módon sor.

III. 2. Közérdekű cél

Adott ügyben a pincszellőztetési szolgálat **nem szolgált közérdekű célt.**

III. 3. Arányosság elve

A tulajdonjogba való beavatkozás jogszerűségének vizsgálatakor az arányosság elve az irányadó. Az **Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. cikk** értelmében ez azt jelenti, hogy a tulajdonkorlátozó intézkedés tekintetében fennáll az **igazságos egyensúly** a kérelmező egyéni érdeke és a közérdek között. Ebből következik, hogy **a panaszosra az intézkedés következtében nem kerül túlzott egyéni teher [Chassagnou v. France [GC], 1999. április 29., no. 25088/94, 28331/95, 28443/95, § 74.]**

Tekintettel arra, hogy a tulajdonkorlátozás nem közérdekű célból történt, itt ilyen mérlegelésre nem lenne lehetőség. Azonban közérdek híján is érdemes azért megvizsgálni a megsemmisíteni kért ítéleteket abból a szempontból, hogy a panaszos, valamint a korábbi perek felperese között a bíróságok mennyire törekedtek az „igazságos egyensúlyra”.

Az **arányosság vizsgálata** során fontos szempont az EJEB gyakorlatában, hogy **lehetőség van-e kevésbé korlátozó intézkedésre**. Adott ügyben korlátozó intézkedésre egyáltalán nem lett volna szükség, mivel a pince szellőztetése a panaszos tulajdonjogának korlátozása nélkül is biztosítható lett volna.

Az EJEB gyakorlata alapján a **beavatkozás aránytalansága mellett szól az is, ha az eljáró bíróságok nem vizsgálták a beavatkozás arányosságát**, vagyis a versengő érdekek közti mérlegelést nem végezték el. **Az ítéletek alapján látható, hogy a panaszos érdekeit a bíróság ténylegesen nem vette figyelembe, csupán azt, hogy a szolgalmi jog alapítását kérő számára milyen megoldás lenne a leggazdaságosabb.** Tekintettel arra, hogy a leggazdaságosabb a panaszos

tulajdonjogának korlátozásával járó eszköz volt, így a bíróságok kizárólag ezt vették alapul. Az, hogy ez a panaszos tulajdonjogát mennyiben korlátozza nem képezte a bírósági mérlegelés tárgyát.

A vizsgálat során mértékadó az is, hogy a **tulajdonos részesült-e kártalanításban. [Broniowski v. Poland [GC], 2004. június 22., no. 31443/96, § 151.] Adott ügyben kártalanításra sem került sor.**

A bírósági tulajdonkorlátozás mérlege lényegében a következő:

- **A szolgalmi jog alapítását kérő oldalán:** az engedély nélkül bővített pince szellőzése biztosított, a számára gazdaságos, azonban a panaszos tulajdonjogának szükségtelen korlátozásával járó módon.

- **A tulajdonkorlátozás a panaszos oldalán:** a szántó művelésének jelentős akadályozása, a tulajdonhoz való jog törvénytelen és szükségtelen korlátozása, kártalanítás nélkül, ingatlan értékének csökkenése, esetleges építkezés jelentős megnehezülése.

Álláspontom szerint a bíróság tulajdonkorlátozó aktusa nem felel meg az arányosság, valamint az „igazságos egyensúly” követelményének. Így a tulajdonkorlátozás akkor sem felelne meg az EJEB által kimunkált tulajdonkorlátozásra vonatkozó minimumkövetelményeknek, ha a törvényesség, valamint a közérdekű cél, mint alapvető feltételek egyébként teljesülnének.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 5:13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. A (2) bekezdés alapján a tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A (3) bekezdés szerint a tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

Ptk. 5:160. § (1) bekezdés alapján telki szolgalmi alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

Az új Ptk.5:161. § a telki szolgalmom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással címet viseli. A szolgalmom bíróság által történő alapítására nem tér ki.

Az új Ptk.-hoz fűzött kommentár szerint a telki szolgalmakat a Ptk. a korábbi szabályoknak megfelelően szabályozza.

A fent írtakra figyelemmel a szolgalmom bíróság által történő alapításával kapcsolatban hivatkozom a Kúria alábbi precedensértékű döntésére:

BH+2015.4.155: Kúria Pfv. I. 20.065/2014. A szolgalmi jog alapítása főszabály szerint a felek szerződésén alapul. A bíróság - vonatkozó törvényi felhatalmazás hiányában - a szükségbeli útszolgalmom kivételével nem alapíthat szolgalmat, illetve nem állapíthatja meg annak jogszabály alapján történő létrejöttét. [1959. évi IV. tv. 158. § (2) bek., 166. § (1) bek., 166. § (2) bek., 167. §, 168.§].

Az ítélet indokolása szerint bírósági vagy hatósági határozattal akkor létesíthető telki szolgalmom, ha annak a jogszabály által megkívánt feltételei adottak. A szerződéskötés szabadsága alanyi jog, vagyis jelen ügyben is a felek szabadon dönthetnek arról, kötnek-e szerződést telki szolgalmom alapítására vagy sem. **A szerződéses akaratot a bíróság ítélete nem pótolhatja.** Miután a perbeli esetben nem állnak fenn a jogszabály által megkívánt feltételek [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 167. §-a szerinti útszolgalmom] a bíróság nem hozhat határozatot telki szolgalmom alapítására.

A Kúria hasonló tényállású ügyben kifejtett jogértelmezése szerint a Ptk. r167. §-ában szabályozott ún. szükségbeli út az egyetlen szolgalmom, amelyet a törvény maga létesít és miután "törvényes szolgalmom", az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is gyakorolható. **Bírósági ítélet nem hozhat létre szolgalmat, mert nincs olyan jogi norma, amely erre lehetőséget ad (Kúria Pfv.I.21.995/2008/9. számú ítélet).** Nem fogadta el ezért a felperes álláspontját, miszerint a Ptk. 158.§ (2) bekezdése kiterjesztően akként lenne értelmezhető, hogy a bíróság telki szolgalmat hozhatna létre (alapíthatna) a rPtk. 167. §-ában foglalt eseten túl.

A telki szolgalmom alapítása szélesebb összefüggéseinek vizsgálata is arra a következtetésre vezet, hogy az absztrakt módon megfogalmazott, tartalommal ki nem töltött bírói szolgalmom-alapítás elismerésére nincs lehetőség. Amennyiben ugyanis a bíróság a rPtk. 166. § (1) és (2) bekezdése és az utaló szabály [rPtk.168. § (1) bekezdés] alapján alakító joggal rendelkezne, azaz a szolgalmom bírói alapítása általánosan megengedett lenne, az a magántulajdon és a magánautonómia garanciák nélküli korlátozását eredményezné. Hiszen akkor a kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában bírósági alapítással létrehozott dologi hatályú telki szolgalmom megszüntetésére is csak bírósági aktus

útján volna lehetőség, ami a szolgáló telek mindenkorai tulajdonosa tulajdonjogának olyan nagy mértékű korlátozását jelentené, amely - kifejezett jogszabályi felhatalmazás hiányában - nem helyénvaló.

A jelen ügyben a bíróságok törvényi felhatalmazás nélkül alapítottak az indítványozó telkén szolgálmi jogot. Ez korlátozza az indítványozó tulajdonjogából fakadó használati jogát, s így sérti az Alaptörvényben biztosított tulajdonhoz való jogot.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdése szerint az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott jogerős hatósági engedély, jóváhagyás igazolás, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 23. § (1) bekezdésének h) pontja, valamint a 14. § (8) bekezdése alapján készített vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

A pincének és a felette lévő szántónak más a tulajdonosa, ezért a pince bővítését a [REDACTED] község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2002 (X.17.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzat 8. § (11) bekezdésében írtak tiltja. E szerint, ahol a pince tulajdonosa és a pince feletti terület tulajdonosa nem azonos, ott a kialakult pince nem bővíthető, mérete semmilyen irányban nem növelhető. **A hivatkozott jogszabályhelyből következően a pince bővítésre a jövőben sem adható fennmaradási engedély.**

A felperes az engedély nélkül bővített pince szellőzését a szántóföldre kivezetett szellőzőkkel kívánja megoldani, ami a szántó művelését akadályozza. Az alperes mezőgazdasággal élethivatás-szerűen foglalkozik. A pince támfala részben a pince mellett lévő utat foglalja el, amely miatt az úton mezőgazdasági gépekkel nem lehet közlekedni. A pincét löszös talajban alakították ki. A pince feletti területen az alperes jelentős súlyú nagy értékű mezőgazdasági gépekkel dolgozik, amely miatt a pince bővítmény beszakadhat, ekként a bővítmény veszélyezteti a személy és vagyonbiztonságot. A pince feletti területen lakóépületet lehet emelni mivel a terület falusias lakóterület besorolású. Az engedély nélküli pince bővítmény és a kialakítani kívánt szellőzők jelentősen költségesebbé teszik az építkezést. Az előadottakra figyelemmel a szolgálmi jog alapítása a felperes javára – szerint jelentősen csökkenti az ingatlan értékét.

A bíróságok döntései egy többszörösen is jogszabályba ütköző, fennmaradási engedéllyel nem rendelkező pince bővítés tulajdonosának a javát szolgálják szükségtelenül, hiszen az érintett pince szellőzése a felette lévő terület háborítása nélkül szívó ventilátor alkalmazásával megoldható.

A bíróságok a töretlen bírói gyakorlattal ellentétesen nem állapítottak meg kárpótlást a teher ellentételezéseként.

3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését nem kezdeményezte a nyilatkozó.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról (Melléklet)

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

- a Kúria Pfv.II.20.455/2021/16. számú ítélete

- a Győri Törvényszék 2.Pf.20.275/2020/4. számú ítélete

- Győri Járásbíróság P.20.903/2020/9. számú ítélete

Kelt: Győr, 2022. május 30.

[redacted] dítványozó jogi

[redacted]
képviselője

[redacted]
Dr. Steixner Ferenc egyeni ügyvéd

[redacted]