

T.

Alkotmánybíróság részére IV/ 0 0 5 8 8 - 0 / 2025

Budapest
Donáti utca 35-45.
1015

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Dokumentszám: IV/ 0 0 5 8 8 - 0 / 2025		
Érkezett: 2025 FEBR 21.		
Erkezés módja		
☐ POSTÁN	☐ @	☐ EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 9	Kezelőiroga: 151

Tisztelt Alkotmánybíróság!

BUDAPESTI IV. ÉS XV. KER. BÍRÓSÁG 8.	
Lajstromszám:	
Fazdóirat száma:	
Érkezett: 2025 FEBR 13.	
Példány:	
Melléklet:	3p - 20 f36
Lajstromszám:	

Alulírott Kecskés Ügyvédi Iroda

mint

a továbbiakban: **Indítványozó**) meghatalmazással igazolt jogi képviselője (ügyvédi meghatalmazás I/1 szám alatt csatolva), az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv. 26. § (1) és (2) bekezdése alapján, törvényes határidőben az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a t. Alkotmánybíróságtól annak megállapítását, hogy a Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítélete, illetve az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontja is ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével (jogállamiság), az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével (vállalkozás szabadsága, szerződéses szabadság), az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdésével (tulajdonhoz való jog), valamint az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdésével (diszkrimináció tilalma), melyre figyelemmel kérem a t. Alkotmánybíróságot, hogy

- az Abtv. 43. § (1) bekezdése alapján a Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletét semmisítse meg és
- az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján az az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontját is megsemmisíteni szíveskedjen.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

1.1. A támadott jogszabály pontos megjelölése, a tényállás rövid ismertetése és a bírói út hiánya:

1.1.1 A támadott jogszabályi rendelkezés az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontja, melyet az Indítványozó az alábbi tényállás alapján kér teljes egészében megsemmisíteni.

Elektronikusan aláírta:

Dr. Kecskés Krisztián

Sajnálat

Az Indítványozó 2017. június 1. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a [REDACTED] ingatlan [REDACTED] 45/90 tulajdoni illetőségét. Az ingatlanon két különálló épület található. Az egyik (önálló), 100 m² alapterületű lakóház [REDACTED] és élettársa, [REDACTED] kizárólagos használatában van. [REDACTED] és [REDACTED] tulajdoni hányada a teljes ingatlanban 3/90 + 12/90, azaz összesen 15/90. Az ingatlanon található másik épület egy ikerház, melyben két lakás található. Az egyik lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonában, illetve kizárólagos használatában van (tulajdoni hányaduk a teljes ingatlanon: 15/90 + 15/90), a másik lakást az Indítványozó vásárolta meg a fent hivatkozott szerződéssel. Az Indítványozó tulajdoni hányada a teljes ingatlanon: 45/90. A tulajdonostársak ingatlanhasználatát szerződés szabályozza, melyben meghatározásra kerültek a tulajdonostársak kizárólagos használatában álló ingatlanrészek. Az Indítványozó az ingatlan 45/90 tulajdoni hányadának megvásárlását követően, 2018. nyarán építkezésbe kezdett, az általa megvásárolt lakás bővítése céljából. Az építési kivitelezési munkák végzése a [REDACTED] építész által készített tervdokumentációban foglaltak szerint történt.

2018. júliusában az Indítványozó az építkezést – az akkor hatályos építésügyi szabályokat betartva – megkezdte, azonban az építésügyi hatóság az építkezést 2019. januárjában felfüggesztette, arra hivatkozva, hogy az Indítványozó az építési terület átadásához nem szerezte be valamennyi tulajdonostárs hozzájáruló (tudomásul vevő) nyilatkozatát. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, mint másodfokú hatóság a 2020. március 31. napján kelt BP/1003/00231-4/2020 számú határozatában többek között arra hívta fel az Indítványozót, hogy a tulajdonostársak hozzájáruló (tudomásul vevő) nyilatkozatát 60 napon belül szerezze be, ellenkező esetben a szabálytalanul megépített épületrész bontásáról és az eredeti állapot helyreállításáról fog rendelkezni. [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonostársak a hozzájárulás megadását megtagadták, míg a többi tulajdonostárs a hozzájárulást megadta. Az Indítványozó felperesként keresetet indított a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon, amelyben azt kérte, hogy a bíróság az építési munkálatokhoz a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. (2) bekezdés szerinti szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot ítéletével pótolja. A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 4.P.20.988/2021/15. számú ítéletével a keresetet elutasította, ezt az ítéletet a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 52.Pf.630.249/2022/7. számú ítéletével helybenhagyta, így az jogerőre emelkedett. A jogerős ítélet szerint a kereset elutasításának elsődleges indoka, hogy a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. (2) bekezdésnek az építkezés megkezdésekor hatályos szövege szerint a hozzájáruló nyilatkozat beszerzése tulajdonostárs építkezése esetén nem volt szükséges, így a perben ítélettel pótolni kért hozzájáruló nyilatkozat beszerzését jogszabály nem írta elő.

A fentieket követően [REDACTED] keresetet nyújtott be az Indítványozóval szemben, melyben azt kérte, hogy a kötelezze a bíróság az Indítványozót, hogy 15 napon belül a [REDACTED] alatti ingatlanon ([REDACTED] építész tervező által 2018. februárban készített „Lakóház bővítése” megnevezésű tervdokumentáción alapuló lakóházbővítés során, Indítványozó, mint építető által kivitelezett, új épületrészeket Indítványozó saját költségén bontsa le és állítsa helyre az építkezés előtti eredeti állapotot. [REDACTED] keresete indoklásában az építkezés tulajdonostársi hozzájárulása nélküli, jogellenes megvalósítására hivatkozott, továbbá arra, hogy az Indítványozó rosszhiszemű eljárást tanúsított, mivel tudta, hogy az építkezés [REDACTED] jogos érdekét sérti és tisztában volt azzal is, hogy [REDACTED] az építéshez nem járult hozzá. A Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 3.P.20.736/2022/15. számú ítéletével kötelezte az Indítványozót, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül a 1 [REDACTED] alatti ingatlanon [REDACTED] építész tervező által 2018. februárban készített „Lakóház bővítése” megnevezésű tervdokumentáción alapuló lakóházbővítés során,

az Indítványozó, mint építtető által kivitelezett új épületrészeket az Indítványozó saját költségén bontsa le és állítsa helyre az építkezés előtti eredeti állapotot. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 52.Pf.633.146/2023/11. számú ítéletével az elsőfokú bíróság döntését megváltoztatta és [REDACTED] keresetét teljes egészében elutasította. [REDACTED] a jogerős döntéssel szemben felülvizsgálati indítványt terjesztett elő, melynek folytán a **Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletével** a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az Indítványozó kiemeli, hogy az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésének értelmezéséhez, mint eljárásjogi szempontból is kifogásolt ítéleti rendelkezéshez kapcsolódóan [REDACTED] jogi érvelésének első pillére az volt, hogy az Indítványozó az építési tevékenységet [REDACTED] hozzájáruló nyilatkozata (építési terület átadást tudomásul vevő nyilatkozata) nélkül végezte, így emiatt az építési munka végzése szabálytalan. Ezen jogi érvelést a **Fővárosi Törvényszék 2022. március 31-én kelt, 52.Pf.630.249/2022/7. számú jogerős ítélete**, majd a jelen per első- és másodfokú ítélete is megdöntötte, amikor az eljáró bíróságok egyöntetűen arra az álláspontra helyezkedtek, hogy az építési munka megkezdésekor a hozzájáruló (tudomásul vevő) jognyilatkozat beszerzését jogszabály nem írta elő.

- 1.1.2 A Kúria álláspontja szerint, a perbeli esetben a „felperes a rosszhiszemű ráépítés polgári jogi jogkövetkezményeinek alkalmazását, a Ptk. 5:71. § (2) bekezdése, valamint az 5:29. § (1) bekezdés a) pontja alapján az építmény elbontását kérte. A ráépítés Ptk. szerinti tényállása (Ptk. 5:70. § (1) bekezdés) törvényi feltételként írja elő az építkező jogosultságának a hiányát, ami a magánjogi feltételek vizsgálatát kívánja meg és a törvényi törvényállás diszpozitivitására utal: a Ptk. szerinti jogkövetkezmények csak eltérő megállapodás hiányában alkalmazandók – a megállapodás egyben az építkezésre való jogosultságot is jelenti –, ebben az esetben ugyanis az építkezés polgári jogi minősítését a megállapodásban foglaltak szerint kell elvégezni. Az építkezésre való jogosultság pedig azért lehet kérdéses, mert a törvényi tényállás a továbbiakban az „idegen föld”-re történő kivitelezést írja elő, saját tulajdonra történő építkezés értelemszerűen nem eredményez tulajdonszerzést. Abból, hogy a Ptk. a tulajdonjogot jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok közötti teljes és kizárólagos jogi hatalomként definiálja (Ptk. 5:13. § (1) bekezdés), következik, hogy magánjogi értelemben a tulajdonos jogosult építkezni a saját ingatlanán, tulajdonjogából fakadó jogosítványai ezt megengedik a számára és ettől különböző kérdés – mert eltérő jogági szabályok hatálya alá tartozik – a szükséges hatósági engedélyek megléte. Az 1/1 arányú, azaz kizárólagos tulajdonjog esetén tehát a tulajdonos építési jogosultsága magánjogi szempontból nem vitatható. Osztatlan közös tulajdon esetén azonban a tulajdonostárs csak részben épít a saját tulajdonára, az építkezés – tulajdoni hányadaik arányában – tulajdonostársai tulajdonára, azaz idegen földre is történik. Mindezek miatt, amennyiben a tulajdonostárs építkezéséhez a tulajdonostársak nem járulnak hozzá, az építkező tulajdonostárs anélkül jár el, hogy erre – legalábbis teljes mértékben – jogosult lenne, azaz teljesül a ráépítés törvényi feltétele, az építkezést ezért a továbbiakban a Ptk. hivatkozott rendelkezései alapján kell megítélni.”

A Kúria támadott döntésében arra is hivatkozott, hogy „a másodfokú bíróság a Ptk. hivatkozott rendelkezésének téves értelmezésével tekintette az I. rendű alperest építkezésre jogosultnak és tévesen zárta ki emiatt a ráépítés Ptk. szerinti szabályának alkalmazását. A másodfokú bíróság indokaira és a felperes felülvizsgálati érvelésére is figyelemmel hangsúlyozza a Kúria, hogy az építésügyi előírások önálló – közigazgatási – jogosulti feltételeket írnak elő, ezeknek jelentősége azonban a magánjogi megítélés tekintetében csak annyiban van, amennyiben az – akárcsak részben – a tulajdonosok érdekeit is figyelembe veszi, akkor is csak az alkalmazandó jogkövetkezmények körében. A jelen perben is érvényesülő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § - ában szabályozott úgynevezett egyszerű bejelentéssel induló építkezés azonban nélkülözte az

előzetes hatósági vizsgálatot, így annak a magánjogi megítélés szempontjából nincs jelentősége. Mindezek miatt az előzményi, közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben hozott határozattal esetlegesen ellentétes jogerős ítéleti megállapításnak, és a Kúria utóbb csatolt Pfv.I.21.043/2022/11. számú határozatának sincs befolyása a jelen ügy érdemére, a ráépítés törvényi feltételeit ugyanis tisztán a Ptk. alapján kell megítélni, ennyiben a felperes felülvizsgálati érvelése is téves."

A fentiekkel szemben az elsőfokú ítélet kifejezetten rögzíti, hogy a „52.Pf.630.249/2022/7. számú másodfokú ítélet jelen perben releváns további indokait illeti: atekintetben valóban helytálló l. r alperesi képviselő érvelése, hogy a **jognyilatkozat pótlás elutasítása elsődleges indoka, hogy az Épkiv. 3.§. (2a) bekezdése alapján nem volt jogszabály által pótolandó nyilatkozat...**”

- 1.1.3 Az Indítványozó álláspontja szerint, a jelen ügyben eljáró bíróságok az Épkiv. 3. § (2a) bekezdését illetően nem bizonyítást, hanem jogértelmezést folytattak le. A közigazgatási és a polgári ítéletek a bizonyítandó tények tekintetében összhangot mutatnak, az eltérés a jogszabály szövegének értelmezésében merül fel. A jogszabályértelmezés azonban nem bizonyítandó tény, így arra a Pp. bizonyításra vonatkozó szabályai nem vonatkoznak. Kiemelendő továbbá, hogy a jelen ügyben született ítéletek a közigazgatási tevékenység jogszerűsége kérdésében semmilyen módon nem foglaltak állást, így bizonyítási szempontból nem ellentétesek a Fővárosi Törvényszék 19.K.705.996/2020/28. számú ítéletében foglaltakkal.

A fentiekhez kapcsolódik, hogy miután a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.630.249/2022/7. számú jogerős ítéletében kimondta, hogy a hozzájáruló nyilatkozat beszerzése nem volt szükséges, [REDACTED] módosította kezdeti álláspontját és immár arra hivatkozott, hogy a jognyilatkozat beszerzési kötelezettséget az építésfelügyeleti hatóság határozata alapozta meg. Ezen érvelés kapcsán rögzítést érdemel, hogy közigazgatási határozat kizárólag jogszabály által előírt követelményt támaszthat az építés szabályosságához, azonban a perbeli esetben a jognyilatkozat beszerzését jogszabály nem írta elő, így ilyen jognyilatkozatot jogszerűen az építésfelügyeleti hatóság sem kérhetett. Ezt utóbb (2022. március 18-án kelt, BP/2605/00417-3/2022. számú határozatában) az építésfelügyeleti hatóság is elismerte, amikor kimondta, hogy a „**bontás és eredeti állapot helyreállításának elrendelése, eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése a döntések meghozatalakor sem volt jogszerű, a jogszabályok nem adtak és jelenleg sem adnak erre lehetőséget**”.

Kiemelést érdemel az is, hogy egyhangú hozzájárulás előírásának hiányában, a Ptk. 5:78. § (1) bekezdése alapján az egyszerű szótöbbséggel történő döntéshozatal érvényesül. Tekintettel arra, hogy az Indítványozó az építkezéshez a tulajdonostársak 75/90 arányú hozzájárulásával rendelkezett, az építési munkák végzésének ezen feltétele teljesült. A felperes álláspontja szerint azonban az Indítványozó által végzett építési munka nem tartozik az egyszerű szótöbbséges döntéshozatal körébe, mivel ahhoz a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés a) pontja alapján – mint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadáshoz – a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

A t. Fővárosi Törvényszék álláspontja szerint a felperes fenti, egyhangú hozzájárulást megkövetelő álláspontja téves, mivel a jelen perben nem áll fenn olyan körülmény, amely alapján az Indítványozó építési tevékenysége a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés a) pontja szerinti ügykörbe tartozna. A másodfokú ítélet [62] pontja az EBH2006.1501 számú döntésre hivatkozva helytállóan rögzíti, hogy amennyiben a „tulajdonostárs a közös tulajdonban álló ingatlanon az egyébként a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadással járó építkezést kizárólag a saját költségén végzi, és azt nem terheli a további

tulajdonostárs(ak)ra, abban az esetben az építkezéshez a tulajdonostársak egyhangú határozata nem szükséges”.

1.1.4. Az Épkiv. 3. § (2a) bekezdés 2019. október 23. napját megelőzően hatályos szövege szerint: „(2a) Az általános építmények körében, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.”

Az Épkiv. 3. § (2a) bekezdés 2019. október 24. napjától hatályos szövege szerint: „(2a) Az általános építmények körében, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész kizárólagos tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa, társulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.”

Eszerint az érintett jogszabályi rendelkezés 2019. október 24. napjától hatályos szövege kiegészült egy „kizárólagos” szóval, azaz a korábbi rendelkezés szerint az építtető – amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosa volt – nem volt köteles a perbeli hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére, 2019. október 24. napjától azonban csak akkor mellőzhetette a nyilatkozat beszerzését, amennyiben az ingatlan kizárólagos tulajdonosa. Az Indítványozó álláspontja szerint azonban már ezen jogszabálymódosítás is alkotmány-ellenes, de a rendelkezés alkalmazása a 2019. október 24. napja előtt zajlott építkezésekre is az Alaptörvénybe ütközik.

1.1.5. Az Indítványozó jogséremlme elsődlegesen a Kúria téves jogértelmezése nyomán született Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletével, valamint az Épkiv. 3. § (2a) bekezdés 2019. október 24. napján hatályba lépett módosításával következett be, melynek eredményeképpen az Indítványozó a tulajdonában álló ingatlanon építmény bővítési, építési, illetve kivitelezési tevékenységet nem folytathat, a tilalom az ingatlan értékét az idővesztés és a bizonytalan jogi helyzet okán nagy mértékben csökkenti.

1.1.6 Az Alapvetés B) cikke az állam, illetve államhatalom legáltalánosabb és legfontosabb jellemzőit foglalja keretbe. Kiemelést igényel, hogy ezek a meghatározások egyben olyan kiemelkedő társadalmi és jogi értékeket nevesítsenek, amelyek a jogalkotás és az állam egész tevékenysége mércéjéül kell hogy szolgáljanak.

Az Alkotmánybíróság a 11/1992. (III.5.) AB határozatában kifejtette, hogy a jogállam alapvető eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság – többek között – megköveteli a megszerzett jogok védelmét, a teljességbe ment, vagy egyébként véglegesen lezárt jogviszonyok érintetlenül hagyását, illetve a múltban keletkezett, tartós jogviszonyok megváltoztathatóságának alkotmányos szabályokkal való korlátozását. Mint azt az Alkotmánybíróság a 10/1992. (II. 25.) AB határozatában kifejtette, a jogszabály alkotmányellenességének következményét elsősorban a jogbiztonságra figyelemmel kell levonni.

Az Alkotmánybíróság a 34/1991. (VI. 15.) AB határozatban szükségesnek látta elvi jelleggel rögzíteni a jogállamisághoz szervesen kapcsolódó jogbiztonság elvének maradéktalan érvényesülése érdekében a visszaható hatályú jogalkotás tilalmát. A jogszabályok kihirdetésével kapcsolatos alkotmányos előírásnak minősítette azt a követelményt, hogy „a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget és nem nyilvánlíthat valamely magatartást jogellenessé”.

Az Indítványozó szerint az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésében szabályozott jogállamiság elvéből eredő jogbiztonság követelményét is sérti egyes jogszabályok visszaható hatállyal való alkalmazása, a törvény céljaival ellentétes, diszkriminatív és az ingatlantulajdonosok tulajdonhoz való jogát korlátozó joggyakorlatot, a törvényen túl korlátozó jogalkalmazás lehetőségét, ekként kiszámíthatatlanná teszi a jogalanyok számára a szabályozott jogintézmények működését.

Az Indítványozó álláspontja szerint – a visszaható hatállyal történő alkalmazáson felül – a kormányrendeletet alkotója nem mérlegelte kellő gondossággal és tárgyyszerűen a tulajdonos(ok), vállalkozó(k) jog által védett érdekeit, ennek következtében az érintett(ek) tulajdonhoz való jogát diszkriminatív módon és aránytalanul, tehát alkotmányellenesen korlátozza.

1.1.7. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése – egyebek mellett – a tulajdonhoz való jogról rendelkezik.

Nem vitatott, hogy az Alkotmánybíróság állandó gyakorlatává vált, hogy különbséget kell tenni az alkotmányi és a polgári jogi tulajdon fogalma között. A polgári jogi tulajdon lényeges tartalma a konkrét állagra vonatkozó birtoklás, a használat és a rendelkezés. Ezek az elemek nem esnek egybe a tulajdonnak, mint alkotmányos alapjognak a lényeges tartalmával, amelynek korlátozását az Alaptörvény tiltja. Jelen esetben azonban a Kúria sérelmezett döntése és a hivatkozott jogszabály az alkotmányos értelemben vett tulajdont is sérti. Az Indítványozó vitatja, hogy a polgári jogi tulajdon tartalmát kitevő birtoklás, használat és rendelkezés korlátozható, anélkül, hogy az Alaptörvényben megállapított korlátozási tilalom vonatkozna rá, azonban jelen ügyben a „korlátozás” téves jogértelmezésen alapul, azaz a jogszabályok tartalma szerint nem volt indokolt, tehát a korlátozás – megfelelő polgári jogi norma hiányában – alaptörvény-ellenes. Az alkotmányjogi értelemben vett tulajdonra, mint a gazdaság alapintézményére – az általános szükségességi és arányossági tesztől részben eltérő – speciális korlátozási feltételek alkalmazandók. Az alkotmányjogi és polgári jogi tulajdon pedig csak törvényben, közérdekből, az elkerülhetetlenül szükséges mértékben és arányban korlátozható [7/1991. (II. 28.) AB határozat].

Az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján a tulajdonhoz való jog a már megszerzett tulajdont részesíti védelemben, tehát az nem terjed ki a tulajdonszerzésre [35/1994. (VI. 24.) AB határozat]. A tulajdonszerzés lehetősége nem alapjog. Az állam nem köteles arra, hogy bárkit tulajdonszerzéshez vagy tulajdon élvezéséhez segítsen.

Az Alaptörvényhez fűzött Kommentár szerint, „a tulajdonjoggal összefüggő rendelkezések az 5:13-5:85. §-ban szerepelnek, rögzítve, hogy a tulajdonost megillető jogok a következők: teljes és kizárólagos jogi hatalom a tulajdonuk tárgyán a jogszabályok és mások jogai által megszabott korlátok között; a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezésnek a joga; minden jogosulatlan behatás kizárására vonatkozó jog.”

Az Indítványozó álláspontja szerint azonban a Kúria Pfv.V:20.014/2024/5. számú ítéletében tévesen értelmezte a Ptk. 5:71. §-ának rendelkezéseit azzal, hogy az Indítványozó „idegen földre épített”, hiszen bár az ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt, de az érintett földterület az Indítványozó kizárólagos használatában állt a felek használati megállapodása alapján. Eszerint pedig a felek az osztatlan közös tulajdon tekintetében a saját tulajdonjogukat korlátozták adott területekre, ahol a területenként eltért, mely tulajdonostárs jogosult kizárólagosan a használat és a rendelkezés jogával élni. Az Indítványozó egyetért abban, hogy a Ptk. 5:72. § alapján a ráépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni abban az esetben is, ha a tulajdonostárs a közös tulajdonban és közös használatban lévő épületet bővíti, építi át vagy ahhoz hozzáépít, azonban abban az esetben, ha a tulajdonostársak a Ptk.

diszpozitív rendelkezéseire is figyelemmel a használatot külön szabályozták és az építés kizárólagos használatban álló területen történik, úgy nem alkalmazhatóak a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai. Ennek indoka, hogy ez esetben az építés a tulajdonostársak rendelkezési, használati jogosultságát nem érinti, semmilyen módon nem befolyásolja.

Egyértelműen megállapítható az is, hogy kizárólagos használat esetén nem alkalmazandók a Ptk. 5:74. §-ban írt szabályok sem, miszerint „a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére”. Még logikailag is értelmezhető lenne ezen szabály alkalmazása, hiszen a tulajdonostársak pont abban állapodtak meg, hogy egymás lakásait nem jogosultak használni, kijelölték a használat és a rendelkezés korlátait, ezáltal a saját tulajdonjoguk korlátait. Ezen túl vagy ezzel szemben az Indítványozó tulajdonjoga pedig nem korlátozható, mert az sérti az Alaptörvény szerződéses szabadságot biztosító és tulajdonjogot védő rendelkezéseit, ezért a Kúria támadott döntése és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontja – mint korlátozó rendelkezés – alkotmány-ellenes.

1.2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

- 1.2.1. Az Abtv. 30. § (1) bekezdése alapján „az 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.”
- 1.2.2. Az Indítványozó a Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletét 2024. december 16. napján vette kézhez, így az Indítványozó jelen alkotmányjogi panaszt törvényes határidőn belül nyújtja be.

1.3 Az Indítványozó jogosultságának és érintettségének bemutatása

- 1.3.1. Az Indítványozó az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 27. § bekezdése, valamint az Abtv. 26. § (1) bekezdése alapján terjeszti elő, amely szerint

- az alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva, illetve

- 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 az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Az Indítványozó az alkotmányjogi panasz eljárásban Indítványozó lehet, mivel a jelen alkotmányjogi panaszban felhívott Alaptörvényi rendelkezések megsértése az Alaptörvényben biztosított jogait sértik, valamint az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be és az Indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette.

- 1.3.2. Az Indítványozó jogosultságának igazolására a következőket adja elő. Az Indítványozó eljárási jogosultságát az indokolja, hogy az Indítványozó tulajdonosi jogait, illetve törvényes érdekeit közvetlenül érinti a Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletének, illetve az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontjának alaptörvény-ellenessége azzal, hogy a rendelet hivatkozott szabályának visszamenőleges alkalmazásával a Kúria az Indítványozó ingatlanának részbeni elbontásáról határozott, illetve azzal is, hogy Kúria a Ptk. rendelkezéseinek téves értelmezésével az Indítványozó tulajdonjogát (illetve részjogosítványainak alkalmazását) jogellenesen korlátozza, a tulajdonostársak használati megállapodásnak figyelmen kívül hagyásával pedig a szerződéskötési szabadságát is sérti. Egyebekben az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (3) bekezdés (2a) pontja a tulajdonjogot is alaptörvény-ellenesen korlátozza.

A fentiek alapján az Indítványozó indítványozói jogosultsága tehát megállapítható.

- 1.3.3. Az Indítványozó személyes érintettsége a Kúria döntésének a felülvizsgálata körében adott, hiszen az ítélet közvetlenül az Indítványozóra nézve határoz meg hátrányos jogkövetkezményt (bontási kötelezettség), míg a kormányrendelet alaptörvény-ellenességének vizsgálata körében hivatkozunk, az Alkotmánybíróság személyes érintettség vonatkozásában irányadó döntéseire, melyekben megállapítást nyert, hogy a határozatlan érintetti körre való kiterjedés esetén is megállapítható az érintettséget (32/2013. (XI.22) AB határozat 30. pont). A kifogásolt kormányrendelet az Indítványozóra is konkrétan alkalmazásra került, így az Indítványozó személyes érintettsége álláspontunk szerint egyértelműen fennáll.

1.4. Annak igazolása, hogy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, és alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés is fennáll

- 1.4.1. Az Indítványozó álláspontja szerint a jelen alkotmányjogi panasz egyértelműen olyan ítélet és jogszabály ellen irányul, mely az Abtv. 29. §-a szerinti kritériumoknak megfelelően a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség jogszabály visszaható hatállyal való alkalmazása vagy tulajdonjog és a szerződéskötési szabadság jogszabályi felhatalmazás nélkül való korlátozása, valamint a jelen alkotmányjogi panasz alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdésköröket érint, nevezetesen, hogy Kormányrendelet jogosult-e a tulajdonnal való rendelkezés korlátairól jogszabályt alkotni (különösen olyan esetben, ahol a tulajdonostársak a használat és rendelkezés jogát egymás között szabályozták).

A kifogásolt kormányrendelet egyrészt az Indítványozó tulajdonjogából eredő jogosultságokat, így különösen a tulajdon tárgya feletti rendelkezési jogot korlátozza, azzal, hogy olyan tulajdonostárs beleegyezéséhez köti az építést, aki az adott földrészlet vonatkozásában a használati jogáról lemondott (ezáltal a rendelkezési joga is korlátozott / megszűnt) ellehetleníti a rendelet hatálya alá eső ingatlanokon tervezett építési tevékenység végzését.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

2.1. Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

- az Alaptörvény Alapvetésének B) cikke (1) Magyarország független, demokratikus jogállam.

- az Alapörvény Alapvetésének M) cikke (1) Magyarország gazdasága az értékteremtő munkán és a vállalkozás szabadságán alapszik.

- az Alapörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdésével (tulajdonhoz való jog).

2.2. A megsemmisíteni kért ítélet, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása

Jogállamiság sérelme

2.2.1. A formális jogállami felfogás a jog, a jogi normák elsődleges szerepét hirdeti a társadalom irányításában. Államilag kikényszeríthető, általánosan kötelező magatartási szabályokat csak jogszabályok írhatnak elő. A jogrendszer normáihoz a közhatalomnak is kötve kell lennie, mint ahogy magát a jogalkotás rendjét is jogszabályok határozzák meg. Ehhez a felfogáshoz kapcsolható a jogbiztonság követelménye abban az szűkebb, formális értelmében, amely a jogszabályok megalkotásával szemben állít fel követelményeket. Ilyen elvárás a jogalkotótól, hogy a jog szabályainak világosaknak, egyértelműeknek, hatásukat tekintve kiszámíthatóknak, előreláthatóknak és végrehajthatóknak kell lenniük [lásd erről 11/1992. (III. 5.) AB határozat].

2.2.2. Az Alkotmánybíróság már a 34/1991. (VI. 15.) AB határozatban szükségesnek látta elvi jelleggel rögzíteni a jogállamisághoz szervesen kapcsolódó jogbiztonság elvének maradéktalan érvényesülése érdekében a visszaható hatályú jogalkotás tilalmát. A jogszabályok kihirdetésével kapcsolatos alkotmányos előírásnak minősítette azt a követelményt, hogy "a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé".

2.2.3. A 48/1991. (IX. 26.) AB határozat a jogállam lényegét abban látta, hogy az államhatalom működése minden elemének alkotmányos szabályon kell alapulnia. Az államhatalom gyakorlásának egyértelműen meghatározott rendje kell hogy legyen az egyéni szabadságjogok lehető legtágabb védelme mellett. Ezt a gondolatot tovább pontosította az 56/1991. (XI. 8.) AB határozat azzal, hogy "a közhatalommal rendelkező szervek a jog által meghatározott szervezeti keretek között, a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtik ki tevékenységüket".

A jogállamiság és alapvető eleme, a jogbiztonság kérdésével kapcsolatban elvi jellegű megállapításokat tartalmazott a 11/1992. (III. 5.) AB határozat a már korábban említett normavilágosság általános követelményén túlmenően is. Az egyik ilyen jogbiztonságból levezetett alkotmányos elv a szerzett jogok védelme, vagyis a teljesedésbe ment vagy egyébként véglegesen lezárt jogviszonyok érintetlenül hagyása, illetve a múltban keletkezett, tartós jogviszonyok megváltoztathatóságának alkotmányos szabályokkal való korlátozása.

2.2.4 A jogállamiságot és jogbiztonságot érintően az Alkotmánybíróság korai határozataiból még két követelmény olvasható ki a jogalkotással szemben.

Az egyik a közjogi érvényesség, vagyis a jogalkotás formai követelményeinek a betartása. Azaz a jogalkotói hatáskör megléte, a hierarchia és az eljárási szabályok követése és a megfelelő kihirdetés. A 30/2000. (X. 11.) AB határozat értelmében az Alkotmánybíróságnak esetenként kell mérlegelnie, hogy az eljárási szabályszegés és súlyossága eléri-e az

alkotmányértés szintjét. Ha az érvényességi követelményeket nem tartották be, a jogszabály létre sem jött, vagy ez alapul szolgálhat a megsemmisítésre.

A fenti elvek alkalmazása a jelen ügyre

- 2.2.5. Tekintettel arra, hogy a Kúria ítéletében a kormányrendelet rendelkezését visszamenőleges hatállyal alkalmazta, a visszaható hatály alkotmányos tilalomba ütközött.

Fontos kiemelni azt is, hogy a kormányrendelet a kifogásolt rendelkezése a jogszabályi hierarchia szabályrendszerét is sérti azzal, hogy olyan tulajdonjogi (tulajdonnal való rendelkezést érintő) szabályozást alkot, ami ellentétes a Ptk. kötelmi szabályaival, mely szerint a feleknek (jelen esetben a tulajdonostársaknak) jogában áll a közös tulajdon használatának a rendezését szerződésben megtenni. Ilyen kötelmi jellegű megállapodás esetén pedig a kötőerőt maga a Ptk. (törvény) adja, mellyel ellentétes szabályt kormányrendelet nem alkothat.

A szerződési szabadság sérelme

- 2.2.6. Az általános cselekvési szabadság. Az Alkotmánybíróság már a 24/1996. (VI. 25.) AB határozatban levezette az általános cselekvési szabadságból a szerződési szabadságot, vagyis a jogügyletek létrehozásának szabadságát. Ez önálló, minden hatalmi befolyástól mentes döntési jogot jelent a magánjogi ügyletekben. Ez a szabadság az egyén gazdasági életben való részvételét biztosító jogként kap védelmet, mint a piac működésének és a gazdasági versenynek az egyik fontos feltétele. Az Alaptörvény M) cikke alapján az Alkotmánybíróság kimondta, hogy a szerződési szabadság a vállalkozás és a verseny szabadsága működésének elengedhetetlen feltétele, és ezért élvezzi az Alaptörvény védelmét [3192/2012. (VII. 26.) AB határozat]. Kiemelést igényel, hogy a 25/2012. (V. 18.) AB határozat a jogalanyiséggal rendelkező szervezetekre is kiterjesztette cselekvési autonómiájuk védelmét. Eszerint a jogi személy létét érintő döntésekben való részvétel egyértelműen a cselekvési autonómia körébe tartozik.
- 2.2.7. Az Alaptörvény M) cikke az ún. gazdasági alkotmányosság egyes elemeit rögzíti. A vállalkozás szabadsága (ezáltal a szerződési szabadság is) alkotmányjogi értelemben egy olyan alapjog, amelynek alapján bárkinek - tehát nem csak természetes személynek - joga van a gazdasági életben részt venni és bármilyen jogilag elismert formában üzleti tevékenységet kifejezni, vagy a jog keretei között a magánjogi jogviszonyait rendezni.

A fenti elvek alkalmazása a jelen ügyre

- 2.2.8. A kifogásolt ítélet és kormányrendelet figyelmen kívül hagyja azt a körülményt, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok vonatkozásában – különösen, ha az érintett ingatlanon jól körülhatárolható és elválasztható felépítmények vannak – jellemzően használati megállapodást kötnek a tulajdonostársak. Sok esetben a helyi építési rendelkezések nem adnak lehetőséget a telek megosztására, így abban az esetben, ha az ingatlan természetben megosztható (pl. ikerházak), a tulajdonostársak írásban vagy szóban megállapodnak arról, ki mely ingatlanrész használatára jogosult kizárólagosan. Mivel az adott tulajdoni illetőséghez tartozik majd ezen megállapodás alapján a kizárólag használt rész, a tulajdonostársak a kizárólagos használatukban álló ingatlanrészrel kizárólagosan is rendelkeznek.

Ha jogszabály – jelen esetben a kormányrendelet – vagy egy egyedi ügyben hozott határozat – jelen esetben a Kúria sérelmezett rendelkezése – ezen megállapodás tartalmát figyelmen kívül hagyják vagy akként rendelkeznek, hogy a jogszerű felek jogviszonyában kötelező erővel bíró kötelmi megállapodás ellenére a jogszabály diszpozitív rendelkezéseit alkalmazzák, azzal a tulajdonostársak szerződési szabadsághoz fűződő alkotmányos joga és érdeke sérül.

Tulajdonhoz való jog sérelme

Az Alkotmánybíróság gyakorlata a tulajdonhoz való jog körében – az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdése alapján

- 2.2.8. Az Alkotmánybíróság elvi jelentőségű megfogalmazásában: „Az Alkotmány a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa.” ... „A tulajdonhoz való alapvető jog védelmében a minőségi határvonal ma már nem a tulajdon korlátozása és polgári jogi értelemben vett elvonása között húzódik. Az alkotmányossági kérdés az lett, hogy milyen esetekben kell a tulajdonosoknak a közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül eltűrnie, illetve mikor tarthat igényt kártalanításra tulajdonosi jogai korlátozásáért” (64/1993. (XII.22.) AB határozat).
- 2.2.9. Az Alkotmánybíróság gyakorlata következetes abban, hogy a tulajdonjog védelme tágabb kört ölel fel, mint a polgári jogi védelem. Az alkotmányos tulajdonvédelem kiterjed minden olyan jogosítványra, amely a jogosult jogi pozícióját meghatározza (17/1992. (III.30.) AB határozat, 40/1997. (VII.1.) AB határozat). Ez utóbbi határozatában az Alkotmánybíróság az alábbiak szerint fogalmazott: „Az Alkotmánybíróság elvi élel mutat rá arra, hogy az Alkotmány 13. § (1) bekezdése nem csak a tulajdonjog, hanem az azzal összefüggő minden vagyoni jog biztosítására vonatkozik”. A fenti elvi alapon az alkotmányos tulajdonvédelem magában foglalja a tulajdonjog egyes részjogosítványait, tehát a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés jogát is, továbbá kiterjed a jogos váromány védelmére is, mely ugyan nem a tulajdonjog részjogosítványa, hanem inkább annak eleme, következménye.
- 2.2.10. A tulajdonnak az állam által történő korlátozása kapcsán a t. Alkotmánybíróság a korlátozás céljával és arányosságával kapcsolatos megfontolásokat vizsgálta több határozatban. A 64/1993. (XII.22.) Alkotmánybírósági határozat szerint: „Az állami beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybírósági értékelés voltaképpen tere a cél és az eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése alatt”.
- 2.2.11. A t. Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a közérdek követelményének a hagyományos értelemben vett közhasznú és közcélú korlátozásokon túl olyan korlátozások is megfelelőhetnek, amelyek közvetve oldanak meg társadalmi problémákat [ld. fent hivatkozott 64/1993. (XII. 22.) AB határozat. Az arányosság kérdésével több határozatában is foglalkozott az Alkotmánybíróság [pl. 7/2006. (11. 22.) AB határozat, ABH 2006, 181., 13/1998. (FV.30.) AB határozat, ABH 1998, 429, 435., 3/2000. (11.25.) AB határozat, ABH 2000, 38.]. Ezekből arra a következtetésre lehet jutni, hogy a tulajdonkorlátozás arányossága olyan vizsgálat, amely alapvetően a konkrét eset körülményeitől függ, teret engedve a kazuisztikának.
- 2.2.12. Az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonjog korlátozásának alkotmányos mércéje - a jogkorlátozás alapját vizsgálva - enyhébb követelményt támaszt az alapjogok Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésébe foglalt szükségességi mércéjénél, mivel ez esetben elegendő a közérdek meglétét igazolni [34/2015. (XII. 9.) AB határozat, Indokolás [46]]. Arra is rámutatott az Alkotmánybíróság, hogy a mindenkori kormánynak kell azt igazolnia (adott esetben a vonatkozó szakmai álláspontok megfelelő ütköztetését követően), hogy a tervezett változtatások miért és mennyiben járulnak hozzá ezen közérdek érvényesítéséhez. Az Alkotmánybíróság hatásköre kizárólag valamely, a jogalkotó által választott szabályozási modell Alaptörvénnyel való összhangjának vizsgálatára terjedhet ki.

A fenti elvek alkalmazása a jelen ügyre

2.2.13. Tekintettel arra, hogy a kifogásolt ítélet és kormányrendelet következtében az Indítványozó az osztatlan közös tulajdonban, de a kizárólagos használatában álló ingatlant bővíteni, fejleszteni nem tudja, sőt a Kúria ítélete az Indítványozót a már megépített ingatlanrészt elbontására kötelezi, az Indítványozót az ítélet következtében jelentős mértékű érdeksérelem éri. Az érdeksérelem kiterjed az Indítványozó családjára is, akik az Indítványozóval együtt ingatlanba költözni nem tudnak, miközben a bővítés célja éppen az ingatlan családi célra történő, közös használata volt.

3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a) A jelen beadvány melléletei:

I/1 ügyvédi meghatalmazás, I/2 tulajdoni lap, I/3 térképmásolat, I/4-6 Ítéletek.

b) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Az Indítványozó a jelen beadvány útján nyilatkozik, hogy az Indítványban szereplő személyes adatok közzétételéhez nem járul hozzá.

Tekintettel arra, hogy az Indítványozó nem járul hozzá a személyes adatok közzétételéhez, ezúton kéri a t. Alkotmánybíróságot, hogy az alkotmányossági kérelem lényegét ezen adatok nélkül szíveskedjenek közzétenni.

c) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok

Az Indítványozó eladója, hogy a fentiekben körülírt perben alperesként vett részt, az Indítványozóra az I/4 – I/6 szám alatti Ítéletek kihatnak, a jogerős ítélet az Indítványozó számára bontási kötelezettséget ír elő. Az Indítványozó érintettségét az I/2 – I/6. szám alatti melléletekkel támasztja alá.

d) Az Indítványozó nyilatkozik, hogy az ügyben rendkívüli jogorvoslati eljárás nincsen folyamatban.

e) Az Indítványozó nyilatkozik, hogy az eljárás illetékmentes.

Kelt: Budapest, 2025. február 13.

Dr. Kecskés Krisztián
ügyvéd
KECSKÉS ÜGYVÉDI IRODA

