



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR



Alkotmánybíróság

Budapest
Donáti u. 35-45.
1015

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: IV/588-5/2025		
Érkezett: 2025 JÚN 10.		
Erkezés módja		
☒ POSTÁN	☐ @	EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 0	Kezelőiroda: [Signature]

EPAT/4000-3/2025/ÉPIGFO

Tisztelt Elnökhelyettes Úr!

A IV/00588/2025. ügyszámú indítványban az indítványozó – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (1) bekezdése és a 27. § (1) bekezdése alapján – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 3. § (2a) bekezdése és a Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kéri az Alkotmánybíróságtól.

Az indítványozó alkotmányjogi panaszában hivatkozik az Abtv. 26. § (1) bekezdésére és az Abtv. 27. § (1) bekezdésére is, azaz egyidejűleg kezdeményezte a bírósági eljárásban alkalmazott jogszabályi rendelkezés, valamint az ügyében született bírósági döntés alkotmányossági felülvizsgálatát és megsemmisítését is, erre tekintettel mindkét típusú alkotmányjogi panasz vonatkozásában kérelmet és külön-külön indokolást terjesztett elő.

Mindenekelőtt kiemelendő, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium tiszteletben tartja az Alaptörvényben biztosított bírói függetlenség és a hatalom megosztásának elvét, ezért az indítványban ismertetett, az egyedi ügy körülményeit érdemben nem vizsgálja, azzal kapcsolatban álláspontot nem kíván előadni. Megjegyzendő továbbá, hogy az *amicus curiae* beadvány alapját az indítványban foglaltak képezik, az ügy egyéb dokumentumai nem állnak az Építési és Közlekedési Minisztérium rendelkezésére.



Az Abtv. 57. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint az építési és közlekedési miniszternek, mint a törvény kezdeményezőjének lehetősége van az üggyel kapcsolatos álláspontjáról az Alkotmánybíróságot tájékoztatni. Tekintettel arra, hogy az indítvánnyal érintett Épkiv. és az indítvánnyal érintett időpontban annak a törvényi kereteit meghatározó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előkészítése a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 95. § 3. pontja szerint az építési és közlekedési miniszter első helyi kodifikációs feladat- és hatáskörének részét képezi, illetőleg képezte, az indítvánnyal összefüggő szakmai álláspontomról az alábbiak szerint tájékoztatom.

I. Az ügy rövid ismertetése

Az indítványozó - aki tulajdonostárs egy osztatlan közös tulajdonú ingatlanban - lakóházbővítés céljából építkezést kezdett, az építésügyi hatóság azonban az építkezést leállította arra hivatkozással, hogy az indítványozó az építési terület átadásához nem szerezte be valamennyi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatát. A másodfokú építésügyi hatóság felhívta az indítványozót, hogy a hiányzó hozzájáruló nyilatkozatokat 60 napon belül pótolja, azonban két tulajdonostárs a hozzájárulás megadását megtagadta.

Az indítványozó ezek után pert indított annak érdekében, hogy a bíróság az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése szerint szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot ítéletével pótolja. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet szerint a kereset elutasításának indoka az volt, hogy az Épkiv.-nek az építkezés megkezdésekor hatályos szövege szerint hozzájáruló nyilatkozat beszerzése tulajdonostárs esetén nem volt szükséges.

Ezt követően a felperes (hozzájárulást megtagadó tulajdonostárs) keresetet nyújtott be az indítványozóval szemben, melyben azt kérte, hogy a bíróság kötelezze őt az új épületrészek saját költségen történő elbontására, és az eredeti állapot helyreállítására. Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet teljes egészében elutasította. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az indítványozó álláspontja szerint az Épkiv. jelenleg hatályos 3. § (2a) bekezdése sérti a tulajdonhoz való jogot, mert azzal, hogy olyan tulajdonostárs beleegyezéséhez köti az építést, aki az adott földrészlet vonatkozásában a használati jogról lemondott, ellehetetleníti a rendelet hatálya alá eső ingatlanokon tervezett építési tevékenységet, tehát a tulajdon tárgya feletti rendelkezési jogot korlátozza.

Nézete szerint a Kúria ítélete sérti a visszaható hatályú jogalkotás és jogalkalmazás tilalmát (jogállamiság sérrelme), a szerződéses szabadság elvét, és az indítványozó tulajdonhoz való jogát, mert annak ellenére kötelezi az indítványozót az épületrészek

bontására, hogy ő a tervezés és kivitelezés során hatályos jogszabályi rendelkezéseket teljes körűen betartotta.

II. Az indítvány befogadhatóságának vizsgálata

Az Alkotmánybíróságnak az eljárás során elsődlegesen azt kell megvizsgálnia, hogy az indítvány megfelel-e az Abtv.-ben előírt feltételeknek. Az Abtv. 26. § (1) bekezdése által támasztott feltételek szerint az alkotmányjogi panasz benyújtásának törvényi feltétele, hogy az indítványozó Alaptörvényben biztosított jog sérelmére hivatkozzon, illetve hogy a jogorvoslati lehetőségeket kimerítse.

Az alkotmányjogi panasz nem irányulhat a bírói döntés jogszerűségének vagy megalapozottságának felülvizsgálatára, az Alkotmánybíróság nem egy további jogorvoslati fórum a rendes bírósági rendszerben. Az Alkotmánybíróság azt vizsgálja, hogy a bírói döntés vagy az alkalmazott jogszabályi rendelkezés sérti-e az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát. Fontos szempont továbbá, hogy az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt csak a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvényellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén bírálja el érdemben.

Az indítványozó az Abtv. 26. § (1) bekezdésére, valamint a 27. § (1) bekezdésére is alapította indítványát, az indítványozó mindkét kérelme tekintetében hiányzik a befogadhatósághoz szükséges az Abtv. 29. §-a szerinti azon feltétel, hogy a megsemmisíteni kért bírói döntést érdemben befolyásolta az Épkiv. támadott rendelkezése.

Az indítványozó által megsemmisíteni kért, Kúria Pfv.V.20.014/2024/5. számú ítéletét a bíróság nem az Épkiv. rendelkezésére alapította, hanem teljes egészében a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseire, az Épkiv. hivatkozott rendelkezésének az ügy elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.

Jelen esetben az indítványozó I. rendű alperes építkezésének a magánjogi megítélése volt a kérdéses és bár ezt átszínezi az építéshatósági folyamatok, a gyakorlat következetesen alkalmazza az önálló jogági jogellenesség szabályát, amelyből következően a következetes bírói gyakorlat szerint a közigazgatási jogilag hibátlan építetési eljárás is vezethet szankciós magánjogi jogkövetkezmények alkalmazásához és fordítva: a közigazgatási engedélyek hiánya sem fosztja meg automatikusan az építkezőt a magánjogi védelemtől (Kúria Pfv.21.043/2022/11., Pfv.20.114/2021/10.). 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 perbeli esetben nem volt vitatott, hogy a felperes az I. rendű alperes építkezéséhez nem járult hozzá, hozzájárulása hiányában az I. rendű alperes anélkül építkezett, hogy arra magánjogi értelemben jogosult lett volna. Mindezek miatt 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. 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 Étv.) 33/A. §-ában szabályozott 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.**

A Kúria fenti álláspontját osztva, az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésben foglaltak, illetőleg annak jogalkotói pontosítása nem befolyásolták érdemben a Kúria döntését, nem arra alapította, hanem a Ptk. 5:71. § (1) és (2) bekezdése, az 5:72. §-a, az 5:29. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 5:74. § és 5:78. § (2) bekezdés a) pontja alapján hozta meg, **ezért álláspontunk szerint nem befogadható az alkotmányjogi panasz az Abtv. 26. § (1) bekezdésére alapítottnak.**

A fentiek alapján, ezen indítványi elemek tekintetében álláspontom szerint az alkotmányjogi panasz visszautasításának van helye. Amennyiben a Tisztelt Alkotmánybíróság mégis az indítvány érdemi vizsgálata mellett döntene, úgy az alábbiakban adom elő a támadott jogszabályhely Alaptörvénnyel való összhangja melletti érveimet.

III. Az indítvánnyal kapcsolatos szakmai álláspont

Az indítványozónak az Alaptörvény B) cikke (1) bekezdésére (jogállamiság, visszaható hatály tilalma), az M) cikkére (vállalkozási, azaz szerződéses szabadság), XIII. cikk (1) és (2) bekezdésében biztosított tulajdonhoz való jogokra alapozott sérelme több okból sem megalapozott.

III. 1. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének vizsgálata

Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerint *„Magyarország független, demokratikus jogállam.”* Az indítvány befogadhatóságának vizsgálatakor szükséges rögzíteni, hogy az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamiság egyik feltétlen ismérve a jogbiztonság követelménye. Az Alkotmánybíróság szerint *„[a] jogbiztonság pedig az államtól, és elsősorban a jogalkotótól azt várja el, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai is világosak, egyértelműek és a norma címzettjei számára is értelmezhetők és követhetők legyenek”* {20/2020. (VIII. 4.) AB határozat, Indokolás [67]; 9/2022. (V. 25.), Indokolás [28]}.

Az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény B) cikkének (1) bekezdésével összefüggésben kialakított gyakorlata értelmében „a jogbiztonság nem alapjog, annak sérelmére alkotmányjogi panaszt csak kivételes esetben lehet alapítani, mégpedig a visszaható hatályú jogalkotás és a felkészülési idő hiánya esetén.” {3268/2012. (X. 4.) AB végzés, Indokolás [14]-[17]; 3322/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [10]; 3323/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [9]; 3324/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [9]; 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [11]; 3206/2020. (VI. 11.) AB végzés, Indokolás [19]; 3323/2024. (VII. 29.) AB határozat, Indokolás [96]}.

A visszaható hatályú jogalkotás tilalma kérdéskörében az Alkotmánybíróság állandó és következetes gyakorlatot követ, amelyet a testület 3191/2019. (VII. 16.) AB határozatában a következőképpen rögzít: „[a] jogállamiság [B) cikk (1) bekezdése] részét képező jogbiztonság elve megköveteli az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát, az egyes normák egyértelműségét. [...] a jogbiztonság elvéből vezethető le a visszaható hatályú jogalkotás tilalma is, amelynek magját a jogalkotási törvényben is megfogalmazott tilalom adja, miszerint a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. A következetes alkotmánybíróági gyakorlat értelmében továbbá valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet az említett tilalomba ütközőnek, ha a jogszabályt a jogalkotó visszamenőlegesen léptette hatályba, hanem akkor is, ha a hatálybaléptetés nem visszamenőlegesen történt ugyan, de a jogszabály rendelkezéseit – erre irányuló kifejezett rendelkezés szerint – a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell.” {3191/2019. (VII. 16.) AB határozat, Indoklás [27]}.

Jelen esetben a módosító jogszabály az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésének módosításához nem állapított meg átmeneti rendelkezést, ezért a visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközés fel sem merülhetett. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből levezetett visszaható hatályú jogalkotás tilalmával kapcsolatosan az indítványozó önálló alkotmányjogilag értékelhető indokolással nem támasztotta alá, hogy az alkotmányjogi panasszal támadott Épkiv. miért valósít meg tiltott visszamenőleges hatályú jogalkotást.

III. 2. Az Alaptörvény M) cikk sérelmének vizsgálata

E körben szükséges kiemelni, hogy az Alkotmánybíróságnak következetes gyakorlata van a tekintetben, hogy az Alaptörvény M) cikk (1) és (2) bekezdése az alkotmányjogi panaszok elbírálása szempontjából nem tartalmaznak Alaptörvényben biztosított jogot {legutóbb például: 3079/2021. (III. 4.) AB végzés, Indokolás [21]}, ekként az alkotmányjogi panasz ezen elemében nem felel meg az Abtv. 26. § (1) bekezdés a) pontjában támasztott feltételeknek. **Az Alaptörvény M) cikk (1) bekezdése nem tartalmaz alapjogot**, ekként a jelen indítvány ezen elemében nem felel meg Abtv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törvényi feltételének, így az alkotmányjogi panasz keretében nem támadható.

III. 3. A tulajdonhoz való jog sérelmének vizsgálata



Az Alaptörvény XIII. cikke (1) bekezdése szerint „[m]indenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez”, majd a (2) bekezdés azt is kimondja, hogy a tulajdonhoz való jog nem abszolút jellegű, így kivételesen, közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon lehetséges annak korlátozása, feltéve, hogy arra teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett kerül sor.

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a tulajdon alkotmányjogi oltalma az állam közhatalmi beavatkozásaival szemben nyújt védelmet, amelynek köre és módja azonban „nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével, sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványjaival, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával.” A tulajdonjog, mint alapjog tartalmát a közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell értelmezni, s mint ilyen, konkrét terjedelemmel rendelkezik, amely függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, valamint a korlátozás módjától is {20/2014 (VII. 3.) AB határozat, Indoklás [154]-[155]; 30/2022. (XII. 6.) AB határozat, Indoklás [73]; 3195/2022. (IV. 29.) AB határozat, Indoklás [38]}.

III. 4. Az indítvánnyal támadott jogszabályra vonatkozó álláspont

Az Épkiv. 3. § (2a) bekezdését az egyes kormányrendeleteknek az egyszerű bejelentés körének kiterjesztésével és az építésügy területén érvényesítendő további bürokráciacsökkentéssel összefüggő módosításáról szóló 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet állapította meg, 2017. január 1-jei hatállyal, a következő szöveggel:

„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 egyszerű bejelentés intézményének felülvizsgálatával összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelet) az Épkiv. 3. § (2a) bekezdését újra megállapította, 2019. október 24-ei hatállyal, a következők szerint:

„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, társtulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.”

A jogalkotó az Épkiv. 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelettel történő módosításához a következő indokolást fűzte: „Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (2a) bekezdésének hatályos előírásai szerint nem egyértelmű, tulajdonostársak esetén hogyan alakul az építési munkaterület átadása, a kivitelezés megkezdése. Ez jelenleg problémát jelent a társasházi és a közös tulajdon esetén. A pontosítás során rögzítésre kerül, hogy

amennyiben az építető nem kizárólagos tulajdonos, a tulajdonostárs nyilatkozata is szükséges az építési munkaterület átadás-átvételéhez. E dokumentum tartalmát az építésfelügyeleti hatóság nem ellenőrzi, arra a polgári jog szabályai vonatkoznak, ez peres eljárásban vitatható.”

Az indokolásból is látszik, hogy a jogalkotói szándék a hatályos rendelkezés pontosítására irányult, vagyis a nem egyértelműen értelmezhető szövegnek az eredeti jogalkotói szándéknak megfelelő egyértelműsítésére. Az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése annak biztosítására született, hogy amennyiben az építető nem vagy nem kizárólagos tulajdonosa az építési teleknek, úgy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése előtt a telek tulajdonosa vagy tulajdonosai értesüljenek az építési szándékról, és lehetőségük legyen az ellen fellépni, ha nem értenek vele egyet. Ebben a tekintetben teljesen indifferens, hogy az építési telek egy, az építetótől elkülönülő tulajdonos vagy az építetóvel osztatlan közös tulajdonosi közösségben álló tulajdonostársak tulajdonában áll, hiszen mindkét esetben ugyanolyan érdekük és joguk fűződik a tulajdonosoknak az építési szándék megismeréséhez. Mivel tehát az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésének módosított szövege nem mond tartalmilag semmi újat a korábbi szöveghez képest, ezért álláspontunk szerint az nem ütközik a visszaható hatály tilalmába. Ezt egyébként az indítványban idézett kúriai döntés is megállapítja, amikor rögzíti, hogy mindenképpen a polgári jogban szabályozott ráépítés valósul meg akkor is, ha tulajdonostársak tulajdonában álló telekre történik az egyik tulajdonostárs általi ráépítés.

Az indítvány másrészről az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésének jelenlegi szövegéről is azt állítja, hogy alaptörvény-ellenes.

Az indítványozó álláspontja szerint a támadott rendelkezés sérti a jogbiztonság és a tulajdonhoz való jog követelményét. Az indítványozó egyrészt rögzíti, hogy a Ptk. 5:78. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Azonban álláspontunk szerint a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés b) pontja egyhangú határozatot ír elő abban az esetben, ha az egész dolog megterheléséről kell dönten. Egy építkezés szükségszerűen érinti az egész építési telket, hiszen számos olyan országos és helyi szabály van (pl. építési hely kijelölése, a telken belüli beépítési arány meghatározása), amelyek az egész telek vonatkozásában értelmezik az adott építményt. Így pl. az új épület csökkenti a még beépíthető terület mértékét, és egyéb korlátokat is eredményezhet a többi tulajdonostárs beépítési lehetőségeire nézve (a helyi építési előírások azt is előírhatják, hogy egy ingatlanon összesen hány darab lakóépület állhat).

Az indítványozó azt is alkotmányellenesnek tartja, hogy az Épkiv. eltérő szabályt állapít meg a Ptk. rendelkezéséhez képest, amikor az összes tulajdonostárs hozzájárulását követeli meg az építési munkaterület átadásához. Álláspontunk szerint nem áll fenn normakollízió, hiszen a Ptk. a tulajdonostársak polgári jogi rendelkezései vonatkozásában szabályoz, míg az Épkiv. építésügyi jogszabály, az építési munkaterület átadása nem polgári jogi intézmény.

Az indítványozó azt is állítja, hogy az indítványozó és tulajdonostársai között megállapodás jött létre arról, hogy a közös tulajdonnak melyikük mely részét használja, ezáltal a szerződéses szabadság elve is sérült az Épkiv. módosítással és a Kúria ítéletével. Az indítványozó szerint ebben az esetben nincs szó arról, hogy „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 területenként eltért, mely tulajdonostárs jogosult kizárólagosan a használat és a rendelkezés jogával élni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 163. § (9) bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóság döntése az építési tevékenységgel kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el (ugyanazt a szabályt ugyanezzel a szöveggel tartalmazta az Étv. 37. § (2) bekezdése). Az építésügyi hatóságtól nem várható el, hogy egy használati megállapodás jogszerűségét vizsgálja, és arra alapozza a döntését, különösen nem, ha azt szóban vagy mindenféle formai követelmények betartása nélkül kötötték.

A fentiekre tekintettel éppen az sértené a tulajdonnal való rendelkezéshez fűződő jogokat, ha a tulajdonostársak nem mindegyikének kellene a hozzájárulása az építési munkaterület átadásához. Mivel az építtető nem feltétlenül az építési telek kizárólagos tulajdonosa, ezért alapvető érdeke minden tulajdonosnak és tulajdonostársnak, hogy hozzájárulására legyen szükség akkor, amikor az ingatlannal olyan fontos rendelkezések történnek, mint amilyen a ráépítés. A ráépítés ugyanis olyan cselekmény, amelynek eredménye hosszútávon befolyásolja az egész telket és a hozzá kapcsolódó tulajdonosi rendelkezés lehetőségét. Az építésügyi hatóságtól nem várható el, hogy olyan polgári jogi kérdéseket tisztázzon, mint hogy az adott hozzájárulást mekkora hányaddal adták meg. Így csak az tekinthető jogilag tiszta helyzetnek, ha az építési munkaterület átadásához minden tulajdonostárs hozzájárul.

A körülményekből nyilvánvaló kellett, hogy legyen az indítványozó számára, hogy az építkezés szerkezetet és jelentős nagyságú alapterületet érintő jellege, annak volumene miatt sérti a felperes tulajdonostárs tulajdonjogát [Ptk. 5:71. § (2) bekezdés]. A tervezett beruházás a jelenlegi lakóterület nagyságát is meghaladó mértékű növekedést jelent az alperesi építményben, ez pedig alapjaiban alakítja át az ingatlan addigi használatát és a tulajdonviszonyokat is megváltoztatja: 45/90 arányú tulajdonosból az indítványozó I. rendű alperes többségi tulajdonossá válik, ami a közös ügyek nagy részében számára kizárólagos döntési pozíciót eredményez. A tulajdonjogból fakadó jogosítványait valamennyi tulajdonos csak a többiek jogainak a megsértése nélkül gyakorolhatja [Ptk. 5:74. §], a perbeli esetben az indítványozó I. rendű alperes e szabállyal alapvetően szembehelyezkedett: nem vette figyelembe sem a meglévő tulajdoni, sem a kialakult használati struktúrát.

IV. Összegző álláspont

Mindezek figyelembevételével mellett álláspontom szerint az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése nem ellentétes az Alaptörvénnyel. Így **kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló kérelmet utasítsa el.**

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a jelen *amicus curiae* beadványban foglalt álláspontomat az ügy elbírálása során szíveskedjen figyelembe venni.

Budapest, 2025. május „30”

Tisztelettel:

[Redacted signature]

Lánszki Regő

