



ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/2375-2/2022
Érkezett:	2022 NOV 24.
Példány:	1
Kezelőiroda:	
Melléklet:	

dr. Kéri Marianna ügyvéd

Alkotmánybíróság  
1535 Budapest, Pf. 773.

Ügyszám: IV/2375-1/2022.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott dr. Kéri Marianna ügyvéd (Dr. Kéri – Dr. Hazai Ügyvédi Iroda, székhely: [REDACTED])

[REDACTED], az [REDACTED] g (székhely: [REDACTED])

[REDACTED] és a [REDACTED]

(székhely: [REDACTED])

[REDACTED] – a továbbiakban **Indítványozók** - képviseletében (meghatalmazás mellékelve) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése és Magyarország Alaptörvénye 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján, hivatkozással a T. Alkotmánybíróság IV/2375-1/2022. sz. hiánypótlási felhívásra az alábbi

### hiánypótlással egységes szerkezetű alkotmányjogi panaszt

terjesztjük elő:

**Kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 26. § (2) bekezdése és Magyarország Alaptörvénye 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján állapítsa meg Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 11. pont (XI. kerület) „1. Építmények” táblázat 11.1.106. sorának mint jogszabályi rendelkezés - alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azt.**

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

#### 1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A támadott jogszabály pontos megjelölése, a tényállás rövid ismertetése és a bírói út hiánya

**Támadott jogszabály:** Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

**A Támadott jogszabály alkotmányjogi panasszal támadott rendelkezése:**  
**4. melléklet 11. pont (XI. kerület) „1. Építmények” táblázat 11.1.106. sora**

**„8. A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 11. pontjának (XI. kerület) „1. Építmények” elnevezésű táblázat 11.1.106. sora**

**11.1.106.**

**A tényállás rövid ismertetése:** A támadott jogszabály helyi védelem alá helyezte a [REDACTED] [REDACTED] helyrajzi szám alatt található ún. [REDACTED] Irodaházat.

**A támadott jogszabályt – mint inkorporáló jogszabályt - Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 10/2022. (IV. 26.) önkormányzati rendelete módosította.**

A Budapest belterület [REDACTED] hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai az indítványozók [REDACTED] arányban (a tulajdoni lap mellékelten csatolva).

A védelem alá helyezési eljárásba Budapest Főváros Önkormányzata sem Indítványozókat, sem pedig a helyi (Budapest XI. kerületi) önkormányzatot nem vonta be, arról hivatalos úton a mai napig nem tájékoztatták az Indítványozókat. Indítványozók a védelembe helyezésről véletlenül szereztek tudomást már a támadott jogszabály kihirdetését és hatályba lépését követően.

A támadott jogszabályi rendelkezés alapján az Indítványozók tulajdonában álló ingatlan helyi védettség alá került. Ezen jogi státusz a tulajdonjog jelentős korlátozását eredményezi, csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, következésképpen kárt okoz az Indítványozók számára.

Az a körülmény, hogy az eljárásba az Indítványozókat nem vonták be egyrészt sérti a tisztességes eljáráshoz való jogukat, másrészt megkérdőjelezi a döntés megalapozottságát is, hiszen pl. az ingatlan, illetve az építmények tényleges bejárása nem történt meg és nem is történhetett meg a tulajdonosok bevonása nélkül. Ugyancsak ebből következik, hogy az Indítványozóknak nem volt módjuk felkészülni, alkalmazkodni az új jogi státuszhoz (pl. egyes beruházások megelőző elvégzésével).

**A bírói út hiánya:** Az Indítványozókat ért jogsérelem az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezéseinek hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be. A joghatást maga a támadott jogszabály váltotta ki azáltal, hogy az Indítványozók tulajdonában álló ingatlan helyi védettség alá került. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonjogi korlátozások, értékcsökkenés a jogszabály hatálybalépésével, minden további aktus nélkül következtek be.

**b) A jogorvoslati eljárás hiánya**

A jogsérelem az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be. A támadott jogszabállyal szemben az Indítványozóknak nem állt rendelkezésére jogorvoslati lehetőség.

### c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A támadott jogszabályi rendelkezés a módosító jogszabály 3.§-a értelmében a kihirdetést követő napon lépett hatályba (2022. április 27.). Az Abtv. 30. (1) bekezdése alapján az alkotmányjogi panaszt az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított százyolcvan napon belül lehet benyújtani, mely határidő a támadott jogszabály esetében 2022. október 24. napján telik le, így jelen panasz a törvényben előírt határidőben került benyújtásra.

### d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Figyelemmel arra, hogy az Indítványozók a támadott jogszabállyal érintett ingatlan tulajdonosai, egyedi érintettségük az ügyben megállapítható. A támadott jogszabályi rendelkezés közvetlenül hatályosul, melynek következtében az Indítványozók kizárólagos tulajdonában álló ingatlan helyi védelem alá került. A támadott jogszabályból közvetlenül származnak az Indítványozókat terhelő korlátozások és kötelezettségek. A támadott jogszabály az Indítványozók tulajdonjogát korlátozza, jogaik gyakorlását terhesebbé teszi, számukra vagyoni hátrányt (kárt) okoz. A támadott jogszabályi rendelkezés tehát az Indítványozók Alaptörvényben foglalt jogait közvetlenül, ténylegesen és aktuálisan sérti.

A támadott jogszabályi rendelkezés közvetlenül hatályosult, a helyi védelem alá helyezés tényével a fenti hátrányos következmények – minden további hatósági aktus nélkül – beálltak. A támadott jogszabály állapítja meg azokat a részletszabályokat a helyi védettség alatt álló építmények és azok környezete kapcsán, amelyek az Indítványozók számára súlyos joghátrányt okoztak. A jogsérelem tehát konkrét esethez, konkrét jogalanyokhoz kapcsolódik, figyelemmel arra, hogy a konkrét, az Indítványozók tulajdonában álló ingatlan a támadott jogszabály rendelkezése folytán került helyi védelem alá. Erre tekintettel a támadott jogszabály az Indítványozók jogviszonyára (jogaira és kötelezettségeire) is vonatkozik, az Indítványozók alapjogi pozíciója és a norma között szoros kapcsolat áll fenn.

A károsodás mértékének alátámasztására csatoljuk [REDACTED] igazságügyi szakértő szakértői véleményét.

### e) Annak bemutatása, hogy a támadott jogszabályi rendelkezések alkalmazása vagy közvetlen hatályosulása során felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

Az Indítványozók álláspontja szerint az eljárás sérti a **tisztességes eljáráshoz fűződő jogukat**. Az eljárásba az Indítványozókat nem vonták be, annak megindulásáról őket nem értesítették. Ebből következik, hogy észrevételeiket nem teheték meg, a döntéshozó így nem mérlegelte a jogszabály módosítás hátrányos következményeit, illetve azt, hogy az arányban áll-e az elérni kívánt előnnyel. Nem készült hatástanulmány.

Megkeresés hiányában a helyi védettség alá helyezett ingatlan bejárása sem történt meg, így a döntést előkészítő dokumentáció nyilvánvalóan hiányos, az építészeti megítélés során figyelmen kívül hagyták az építmény belső adottságait és állapotát.

Azon túlmenően, hogy az Indítványozók – annak ellenére, hogy jogaikat, kötelezettségeiket közvetlenül érinti a döntés - az eljárásban nem vehettek részt, arról tájékoztatást sem kaptak.

A támadott jogszabályi rendelkezés a kihirdetés napját követő napon hatályba is lépett, így az Indítványozóknak módjukban sem állt a megváltozott jogi státuszhoz történő alkalmazkodás, amely egyébként esetlegesen csökkenthette volna a negatív hatásokat, az Indítványozók kárát. Ezáltal sérült a **jogállamiság és az abból fakadó jogbiztonság** elve is.

Az Indítványozók megítélése szerint a támadott jogszabály **séríti tulajdonhoz fűződő jogukat** tekintettel arra, hogy a helyi védettségi státusz korlátozásokat eredményez a tulajdonukban álló ingatlan vonatkozásában. Ezen rendelkezések korlátozzák az ingatlan hasznosítását és használatát, többletkövetelményeket határoznak meg az építmények bontásához, átalakításához, általában az építészeti munkálatokhoz. A jogszabálmódosítás következtében az ingatlan forgalmi értéke jelentősen csökkent, az Indítványozók tehát kárt szenvedtek el.

Ezen túlmenően az intézkedés **aránytalan** is, egyrészt az elérhető előnyök és az Indítványozóknak okozott hátrányok tekintetében, másrészt azért, mert a helyi védettség alá helyezett építmény (a tényleges [REDACTED] irodaház) környezetét (ideértve az ingatlanon található egyéb felépítményeket) is érinti a korlátozás, amelyek tekintetében semmilyen értékvédelmi dokumentáció nem készült.

Az Indítványozók álláspontja szerint a [REDACTED] irodaház nem rendelkezik olyan építészeti értékekkel, amelyek a helyi védettség alá helyezést indokolták, azonban az eljárásban nem vehettek részt, álláspontjukat, illetve az építmény sajátosságait a Fővárosi Önkormányzat nem vette figyelembe.

## 2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

### a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés Magyarország független, demokratikus jogállam.

Alaptörvény XXIV. cikk (1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése értelmében mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

### b) A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvényellenességének indokolása

**Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés Magyarország független, demokratikus jogállam.**

Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata többször megerősítette azt a tételt, miszerint: „A jogállam nélkülözhetetlen eleme a **jogbiztonság**. A jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes jogszabályok is világosak, **egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek** a norma címzettjei számára. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is.” (9/1992 (I. 30.) AB határozat)

A jogállamiság elvéből adódó alapvető követelmény, 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.” (56/1991.(XI.8.) AB határozat).

A tervezett döntésről az Önkormányzat nem tájékoztatta az Indítványozókat, az eljárásba őket nem vonták be. **A tervezett változásokat nem ismerhették meg.** A támadott jogszabály úgy eredményezett jelentős változásokat az Indítványozók tulajdonában álló ingatlan jogi státuszát illetően, hogy arra előzetesen nem hívták fel a figyelmüket. A támadott jogszabályi rendelkezés a kihirdetés napját követő napon hatályba is lépett, így az Indítványozóknak **módjukban sem állt a megváltozott jogi státuszhoz történő alkalmazkodás,** amely egyébként esetlegesen csökkenthette volna a negatív hatásokat, az Indítványozók kárát.

A fentiek következtében az Indítványozók tulajdonjoga korlátozásra került és kárt szenvedtek el. **Sérült tehát a kiszámíthatóság, megismerhetőség, a megváltozott körülményekre való felkészülés, alkalmazkodás lehetősége.**

**A jogbiztonság körében a kellő felkészülési idő hiányára hivatkoznak az Indítványozók. A támadott jogszabályi rendelkezés a kihirdetését követő napon hatályba lépett, ezzel az ingatlant terhelő korlátozások érvényesültek.**

**Az Alkotmánybíróság következetes joggyakorlata szerint jogállami követelmény, hogy a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon a jogszabály alkalmazására való felkészülésre [Alkotmány 2. § (1) bekezdés, Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés]. Az Alkotmánybíróság a jogszabályok kihirdetésével és hatálybaléptetésével kapcsolatos álláspontját a 28/1992. (IV. 30.) AB határozatban (a továbbiakban: ABh.) foglalta össze. E határozat szerint a jogszabály hatálybalépési időpontjának meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy kellő idő maradjon**

- a) a jogszabály szövegének megszerzésére és áttanulmányozására;**
- b) a jogalkalmazó szervek számára a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez;**
- c) a jogszabállyal érintett személyek és szervek számára annak eldöntéséhez, hogy miként alkalmazkodjanak a jogszabály rendelkezéseivel az önkéntes jogkövetés személyi és tárgyi feltételeiről való gondoskodáshoz.**

**Figyelemmel arra is, hogy az Indítványozókat, mint tulajdonosokat az előkészítő eljárásba sem vonták be, a döntésről sem értesítették, arról nem is szereztek tudomást, csak későbbi időpontban. A helyi védelmet bejegyző határozatot 2022. november 2. napján került kézbesítésre. Ha az egyik munkatárs véletlenül nem vette volna észre azt az újságcikket, amelyben erről írtak, a tudomásszerzés az alkotmányjogi panasz előterjesztésére nyitva álló határidő után történt volna.**

**A kellő felkészülési idő hiányára tekintettel a megváltozott jogszabályi környezethez való alkalmazkodás, a joghátrányok és a károk elkerülése vagy enyhítése nem volt lehetséges számukra.**

**Az Alkotmánybíróság már az ABh.-t megelőző döntésében is hangsúlyozta, hogy “[a] jogszabály alkalmazására való felkészüléshez szükséges kellő idő megállapítása és biztosítása a jogalkotó felelősséggel terhelt mérlegelésének és döntésének függvénye. Az**

alkotmányellenesség csak a jogszabály alkalmazására való felkészülést szolgáló időtartam kirívó, a jogbiztonságot súlyosan veszélyeztető vagy sértő elmaradása, illetőleg hiánya esetén állapítható meg” [7/1992. (I. 30.) AB határozat ABH 1992, 45, 47.].

Az Indítványozók álláspontja szerint a hatástanulmány hiánya azt is jelenti, hogy a jogalkotó azt sem mérte fel, hogy a tulajdonosoknak milyen felkészülési időre lenne szüksége az alkalmazkodáshoz.

Utalni kívánunk arra, hogy a támadott jogszabály jelentős mértékű változást eredményezett az ingatlan jogi státuszában, ezzel összefüggésben az Indítványozók kapcsolódó jogaiban és kötelezettségeiben. A támadott jogszabály ugyanis egy teljesen új jogi rezsim hatálya alá helyezte az ingatlant.

E körben ki kívánjuk emelni, hogy a [REDACTED] Irodaház nyílászárói elavultak, azok cseréje vált szükségessé. Ezt nem csak az esztétikai állapot, hanem az energetikailag hatékonytalan megoldások is szükségessé tették. A felújítást az Indítványozók beütemezték, arra árajánlatokat kértek. A támadott jogszabály a nyílászárócseré feltételeit alapvetően változtatták meg és aránytalanul megdrágították. Így pl. csak az eredeti anyaggal lehet cserélni, így korszerű, műanyag nyílászárók beépítése nem lehetséges. Kellő felkészülési idő esetén a csere elvégezhető lett volna, a megváltozott körülmények között az Indítványozók a cserét nem képesek finanszírozni.

Ugyancsak ellehetetlenült az energetikailag hatékonyabb fűtési rendszer telepítése. Egyrészt a gázüzemű berendezésekhez kapcsolódó parapetek megőrzendők, az épület egyik jellegzetes értékét adják, másrészt klamíberendezés kültéri elhelyezése nem lehetséges.

**Alaptörvény XXIV. cikk (1) Mindenkinnek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.**

Az eljárásba az Indítványozókat nem vonták be, annak megindulásáról őket nem értesítették. Ebből következik, hogy észrevételeiket nem teheték meg, a döntéshozó így nem mérlegelte a jogszabály módosítás hátrányos következményeit, illetve azt, hogy az arányban áll-e az elérni kívánt előnnyel. Nem készült hatástanulmány.

Megkeresés hiányában a helyi védettség alá helyezett ingatlan bejárása sem történt meg, így a döntést előkészítő dokumentáció nyilvánvalóan hiányos, az építészeti megítélés során figyelmen kívül hagyták az építmény belső adottságait és állapotát.

Azon túlmenően, hogy az Indítványozók – annak ellenére, hogy jogaikat, kötelezettségeiket közvetlenül érinti a döntés - az eljárásban nem vehettek részt, arról tájékoztatást sem kaptak.

Az Indítványozók álláspontja szerint **az eljárás nem volt átlátható és abban az alapjogaikat védő garanciális elemek nem érvényesültek.** E körben előadjuk, hogy ugyanebben a tárgyban született más szabályozás (így pl. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 46/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről) előírja a tulajdonos közvetlen megkeresését és szabályozza

részvételét az eljárásban. Jelen esetben a tulajdonosok megkeresése nem történt meg, így nem szerezhettek tudomást az ingatlanukat érintő tervezett intézkedésről.

Az Alkotmánybíróság szerint a tisztességes eljárás követelménye olyan minőség, melyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni. A tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás legalitásán. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését. A jogállamiság és az abból fakadó tisztességes eljárás követelményének nem csak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

**Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése értelmében mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.**

Tény, hogy a tulajdonhoz való jog nem korlátlan, az a köz érdekében és a közérdekkel arányos módon korlátozható. Jelen esetben az a kérdés merül fel tehát, hogy a tulajdonjog korlátozása a köz érdekében és azzal arányos mértékben történt-e.

A védetté nyilvánítás nem vitásan **korlátozza a tulajdonhoz való jogot**, a mindenkori tulajdonos ugyanis nem alakíthatja át szabadon az ingatlant, tekintettel kell lennie a támadott jogszabály előírásaira, az engedélyezési eljárás során pedig az építésügyi hatóság vizsgálja az eredeti tervek felhasználásával többek között az anyaghasználatot, az érintett épületrészek kiindulási állapotát. Az építmény bontására, így az ingatlan más célú hasznosítására kizárólag a helyi védettség megszüntetése esetén van lehetőség.

Az Indítványozók álláspontja szerint a **közérdek** (az építészeti örökség részének védelme, vagyis az állam intézményvédelmi kötelezettsége) **hiányzik**, vagyis maga a [REDACTED] irodaház nem képvisel olyan építészeti értékeket, amely a helyi védettséget indokoltá tenné. A döntést követően megismert – hiányos – értékvédelmi dokumentáció szubjektív szempontok alapján készült, nem veszi figyelembe az építmény tényleges állapotát és jellemzőit. Figyelemmel arra, hogy az Indítványozókat az eljárásba nem vonták be, a dokumentáció megismerése, annak véleményezése nem volt lehetséges.

Feltéve, de meg nem engedve, hogy van méltányolható közérdek, amely a tulajdonjog korlátozását indokolja, szükséges annak vizsgálata, hogy az **arányos** volt-e.

Az Alkotmánybíróság azt is elvi élel mondta ki, hogy „...a tulajdonhoz való jog védelmére kialakított gyakorlata megfelel az 1993. évi XXXI. törvénnyel kihirdetett, az **emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény első kiegészítő jegyzőkönyve 1. cikkében** foglaltaknak, és összhangban áll az **Emberi Jogok Európai Bíróságának** határozataiban kifejtett elvekkkel. Továbbá a 36/2013 (IV.18.) Alkotmánybírósági határozat azt is kimondja, hogy „Ha egy adott hazai jogszabály azonos tartalmú az Egyezményben, vagy annak valamelyik kiegészítő jegyzőkönyvében foglalt joggal, vagy ha e jog biztosítására irányuló kötelezettség teljesítését szolgálja, az Alaptörvény Q) cikkéből az is következik, hogy az Alkotmánybíróságnak tartózkodnia kell az adott jogszabály (vagy jogszabályi rendelkezés)

olyan értelmezésétől, amelynek elkerülhetetlen következménye a vállalt nemzetközi jogi kötelezettség megsértése és Magyarország sorozatos elmarasztalása lenne a Bíróság előtt.”

Az Egyezmény 1. cikke szerint 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. **A tulajdonjog korlátozásánál a Bíróság állandó gyakorlata szerint ugyanazokat a követelményeket kell alkalmazni, mint amelyeket az Egyezmény a tulajdonjog elvonására meghatároz.** Ez azt jelenti, hogy a korlátozás csak akkor fogadható el, ha az okozott sérelem arányos a közérdeket szolgáló előnnyel. Az arányosság kérdésénél a Bíróság széles körben vizsgálja az összefüggéseket és ezen az alapon megállapította az Egyezmény megsértését olyan esetben, amikor **a tulajdonjog korlátozásánál az állammal szemben való fellépésre nem volt lehetőség, megfelelő jogvédelmet szolgáló eljárási szabályokat nem dolgoztak ki.** Ebből következik, hogy a magyar jogi környezet egyértelműen nem konform az Egyezménnyel, illetve a strasbourgi bíróság gyakorlatával, ennek eredményeként egy esetleges eljárás Magyarország elmarasztalásával járna a Bíróság előtt, amelyet a fent hivatkozott 36/2013 (IV. 18.) Alkotmánybírósági határozattal maga az Alkotmánybíróság sem tart megengedhetőnek.

A jelen esetben az állapítható meg, hogy **a támadott jogszabály, de az egyéb vonatkozó jogszabályok sem szabályoznak, olyan eljárási és egyéb jogintézményeket, amelyek megakadályoznák a tulajdonjog önkényes és kiszámíthatatlan megsértését.** Önmagában tehát ezért a támadott jogszabály által történő tulajdonjog korlátozás **aránytalan.**

A korlátozás csak akkor fogadható el, ha megfelel a **szükségesség-arányosság alkotmányos követelményének,** vagyis ha az okozott sérelem arányos a közérdeket szolgáló előnnyel.

A támadott jogszabály 27-32.§-ai tartalmazzák a helyi védettség alatt álló ingatlanokkal kapcsolatos **korlátozásokat, kötelezettségeket:**

27. § (2) Helyi védettségű épületegyüttesben és a helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezetében (a továbbiakban: helyi védettségű építmény közvetlen környezete) **csak olyan építési, átalakítási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely a helyi védettségű építészeti örökség létét, állagát nem veszélyezteti, vagy azt esztétikai szempontból károsan nem befolyásolja és az a jellegzetes településképp karakteréhez igazodik.**

28. § A főjegyző kezdeményezheti:

a) az építészeti érték zavartalan érvényesülése érdekében a településképi szempontból zavaró szerkezetek, burkolatok, díszítmények vagy beépített berendezési tárgyak, felszerelések eltávolítását vagy átalakítását, vagy

b) a helyi védettségű épületegyüttes területén és a helyi védettségű építmény közvetlen környezetében a védett építészeti értékhez nem illeszkedő építmény, építményrész, műtárgy eltávolítását vagy átalakítását, amennyiben a változtatás nem építési engedélyhez kötött.

29. § (1) Helyi védettségű építményt és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építményt a **védettséget megalapozó állapotában kell megőrizni** vagy az eredeti, az építésének idején megvalósult állapotának megfelelően kell helyreállítani úgy, hogy az építészeti értéket



hordozó épületrész bővítése esetén az érték ne sérüljön. **Az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat kell alkalmazni** olyan módon, hogy az a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét ne érintse hátrányosan, és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja.

**30. § (1) Helyi védettségű építmény egésze nem bontható.**

31. § (1) Helyi védettségű építészeti örökségen és a helyi védettségű építmény közvetlen környezetében **hirdetés, reklám nem helyezhető el**

32. § (1) **A helyi védettségű építészeti örökség jó karban tartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.**

(2) **A helyi védettségű építészeti örökség károsodása esetén a tulajdonosnak helyreállítási kötelezettsége van,** különösen a helyi építészeti értékvédelmet megalapozó építészeti részekre vonatkozóan.

Megállapítható, hogy azáltal, hogy a támadott jogszabály helyi védettség alá helyezte az ingatlan, a tulajdonosokra a fenti többletkötelezettségek hárultak, tulajdonosi részjogosítványaik gyakorlása korlátozás alá esik. **Konkrét és aktuális kár az ingatlan értékcsökkenése** (Isd. e körben a csatolt igazságügyi szakértői véleményt). Emellett azonban az építmény **nyílászáróinak cseréje** vált szükségessé, a fenti előírások **ezen munkálatok elvégzését aránytalanul költségessé teszik.** E körben visszautalunk a tervezett intézkedés ismeretének és a felkészülési idő hiányára.

Mindez **aránytalan hátrányt jelent a tulajdonosoknak,** szemben azzal a vélt vagy valós közérdekkel, amely az építmény, mint építészeti érték és örökség megőrzéséhez fűződik. Meggyőződésünk, hogy a **szükségesség-arányosság tesztet senki nem végezte el, a döntés önkényes és kiszámíthatatlan volt.**

**Aránytalan továbbá a korlátozás** azért is, mert az nemcsak a [REDACTED] irodaházra, mint építményre vonatkozik, hanem – figyelemmel arra, hogy a támadott jogszabály a teljes ingatlan helyrajzi számát határozza meg [REDACTED] hrsz.) – **a telekingatlant teljes egészében érinti, a korlátozások mind a telekre, mind az azon található további felépítményekre is kiterjednek.**

A támadott jogszabály 2§ 8. pontja szerint helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezete: az az ingatlan, amelyen a fővárosi helyi egyedi védettségű építmény található.

A rendelet 30.§ (3) bekezdése szerint helyi védettségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható, amennyiben

- a) az a meglévő állapot felmérési terveit is tartalmazó értékvédelmi dokumentációval igazoltan építészeti értékkel nem rendelkezik, és a helyére tervezett építmény tervei a környező védett értékekhez és a településképhez harmonikusan illeszkednek, vagy
- b) az építészeti értéket nem képviselő építmény bontásával a korábbinál rendezettebb állapot alakítható ki.

A 34.§ (3) bekezdése szerint helyi védettségű építmény közvetlen környezetében és helyi védettségű épületegyüttesben új épület tömegformája korunk építészeti eszközeivel alakítható, formai megoldásokban, anyaghasználatban, színben, a helyi védettségű építmény vagy a helyi védettségű épületegyüttes karakterére, építészeti értékeire való tekintettel, azzal harmonikus egységet képezve.

A 36.§ (6) bekezdés alapján helyi védettségű építmény közvetlen környezetében és a helyi védettségű épületegyüttesben új épület homlokzatai korunk építészeti eszközeivel alakíthatók, anyaghasználatban, színben, formai megoldásokban, amennyiben az a helyi védettségű építmény építészeti értékeivel vagy a helyi védettségű épületegyüttes karakterével, építészeti értékeivel összhangban áll.

44.§ (3) bekezdés: helyi védettségű épületegyüttesekben és a helyi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontása javasolható a településképi véleményezési eljárásban.

**A fenti korlátozások annak ellenére érvényesülnek, hogy a telekingatlanon elhelyezkedő további felépítményeket építészeti örökség szempontjából senki nem vizsgálta, azok vonatkozásában értékvédelmi dokumentáció nem készült.**

Arra is utalni kívánunk, hogy a tulajdonjog korlátozását a Fővárosi Önkormányzat **semmilyen formában nem kompenzálta**, az Indítványozók által elszenvedett károkat nem térítette meg, de még csak nem is enyhítette. Ugyan elvi szinten pályázati forrás rendelkezésre áll, valójában az mára kimerült, tehát ténylegesen nem vehető igénybe, de annak több éves összege sem áll arányban pl. a nyílászárók felújításának költségeivel. Ebből következően az **Indítványozók a tervezett és szükséges felújításokat nem tudják megvalósítani, amely különösen a rohamosan emelkedő energiaárak mellett az épület fenntartásának költségeit jelentősen megemelik. Ez növeli az Indítványozók által elszenvedett kárt.**

**Az indítvány szövege: A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 26. § (2) bekezdése és Magyarország Alaptörvénye 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján állapítsa meg Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 11. pont (XI. kerület) „1. Építmények” táblázat 11.1.106. sorának – mint jogszabályi rendelkezés - alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azt.**

**Összefoglalva** a támadott jogszabály ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, XXIV. cikk (1) bekezdésével és XIII. cikk (1) bekezdésével. A tervezett döntésről az Önkormányzat nem tájékoztatta az Indítványozókat, az eljárásba őket nem vonták be. **A tervezett változásokat nem ismerhették meg.** A jogszabály módosítás úgy eredményezett jelentős változásokat az Indítványozók tulajdonában álló ingatlan jogi státuszát illetően, hogy arra nem készülhettek fel, az Indítványozóknak **módjukban sem állt a megváltozott jogi státuszhoz történő alkalmazkodás.** A fentiek következtében az Indítványozók tulajdonjoga korlátozásra került és kárt szenvedtek el. **Sérült tehát a kiszámíthatóság, megismerhetőség, a megváltozott körülményekre való felkészülés, alkalmazkodás lehetősége.**

**Az eljárás nem volt átlátható és abban az alapjogaikat védő garanciális elemek nem érvényesültek.**

A védetté nyilvánítás nem vitásan **korlátozza a tulajdonhoz való jogot**, úgy, hogy a **közérdek hiányzik**. Emellett a korlátozás **nem tekinthető arányosnak** sem.

### 3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya, vagy jogtanácsosi igazolvány másolata, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. (Korábbiakban mellékelve)

b) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Az Abtv. 52. § (5) bekezdésére és az 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II.27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére figyelemmel kijelentjük, hogy a jelen alkotmányjogi panasz és az abban foglalt személyes adatok nyilvánosságra hozatalához nem járulunk hozzá.

c) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok

az ingatlan tulajdoni lapja – korábbiakban csatolva

██████████ igazságügyi szakértő szakértői véleménye – korábbiakban csatolva

Kelt: Budapest, 2022. november 21. ██████████

Tisztelettel: ██████████

██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
**képviseli: dr. Kéri Marianna ügyvéd**

Dr. Kéri-Dr. Hazai  
Ügyvédi Iroda



