

Alkotmánybíróság

1535 Budapest, Pf. 773.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/ 0 0 2 1 6 - 2 / 2021	
Érkezett: 2021 MÁRC 17.	
Példány:	Kézelőiroda:
Melléklet:	db

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az Aligai Fürdőegyesület () mint a csatolt tagi meghatalmazásokkal igazolt meghatalmazott, a meghatalmazó tagok képviselőjeként

az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése alapján az alábbi alkotmányjogi panaszt terjesztem elő.

Elsődlegesen kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, állapítsa meg, hogy a 388/2020. (VIII.7.) Korm. rendelettel módosított 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 6/K § valamint a 43. §-a, valamint a 2. mellékletben foglalt táblázat 49. sorában felsorolt balatonvilágosi ingatlanok tekintetében az alaptörvény ellenességét, mert azok ellentétesek az Alaptörvény XIII. cikkének (1) és (2) bekezdésével valamint az M) cikk (2) bekezdésével, valamint az I. cikk (3) bekezdésével valamint az XXI. cikk (1) bekezdésével és ellentétes a 38. cikk (1) és (2) bekezdésével, ezért az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azt, vagy

amennyiben a hivatkozott három paragrafus egészének megsemmisítését nem találja indokoltnak, akkor másodlagosan kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, állapítsa meg, a **Rendelet** 6/K § (3) bekezdésének (n) pontja, (4) bekezdésének (h) és (i) pontja, (5) bekezdésének (l) pontja, (6) bekezdése, (7) bekezdésének (k) pontja valamint (9) bekezdés alaptörvény ellenességét, mert azok ellentétesek az Alaptörvény XIII. cikkének (1) és (2) bekezdésével valamint az M) cikk (2) bekezdésével, valamint az I. cikk (3) bekezdésével, valamint az XXI. cikk (1) bekezdésével és ellentétes a 38. cikk (1) és (2) bekezdésével, ezért az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azokat.

Kérelmünk indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

1.1 A 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletet módosító 388/2020. (VIII.7.) Korm. rendeletből értesültünk arról, hogy a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a Balatonvilágos, belterület () ingatlanok telekalakítási és építési beruházásait. Ezekre az ingatlanokra a **Rendelet** sajátos beépítési szabályokat határozott meg. Ezen felül a **Rendelet** 6/K. § (9) bekezdése szerint, a megjelölt telkek és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő telkek közterületként, illetve közútként nem alakíthatók ki.

Indítványunkat az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján terjesztjük elő, amely szerint az érintett személy vagy szervezet az Alkotmánybíróság eljárását akkor kezdeményezheti az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján, ha az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása, vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

A Rendeletet módosító 388/2020. (VIII.7.) Kormányrendelet következtében az eddig közterületként – parti sétányként és Balaton-parti közparkként - használt terület közterület és parti sétány jellege megszűnik illetve a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyoni Igazgatóság (mai Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási és a [REDAKTOR] között 2007. március 28-án létrejött Kincstári vagyongörbe tartozó ingatlanokra vonatkozó vagyongazdálkodási szerződés (továbbiakban: VKSZ) alapján Balatonvilágos Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonjogi várományát képező területek közterületként történő hasznosítása jogilag lehetetlenné válik.

Egyesületünk tagjait -akik meghatalmazottjaként jelent panaszt benyújtjuk - a Rendelet megfosztja attól, hogy az Önkormányzat tulajdoni várományába tartozó területeket illetve az Önkormányzat által kötött Településrendezési szerződés alapján létrejött parti sétányt a mindennapok során használják.

Az Aligai Fürdőegyesület tevékenysége, célja: Az Aligai Fürdőegyesület a Balatonvilágos területén ingatlannal rendelkező és ingatlannal nem rendelkező üdülő személyek érdekképviselése (állampolgárságtól függetlenül) minden olyan kérdésben, amely a Balaton part használatát, az üdülőttelep fejlesztését, sorsának alakítását, illetve kivételes környezeti adottságainak és körülményeinek javítását célozza. Társadalmi összekötő kapocs szerepét töltjük be a lakosság és a hivatalok, intézmények, üdülők, a közigazgatási szervezetek, a tömegtájékoztatási eszközök, politikai és egyéb szervezetek között. Részt veszünk az ország egyik nemzeti kincsének, a Balatonnak a megóvásában, az Aliga területén található védett épületek, a templom, a móló, a hozzá kapcsolódó közpark és vízterület védelmében. Az Aligai Fürdőegyesület fő célkitűzése: a [REDAKTOR] területén lévő közutak, parti sétányok, strandterület, közös zöldterületek, móló, kikötő, lejárók, [REDAKTOR] [REDAKTOR] közösség előtt el nem zárható parti sétány és „Kádár-sziget” szabad használata. Célunk, hogy a [REDAKTOR] [REDAKTOR] fejlesztése során figyelembe legyen véve a természetes környezet, táj, kilátás és településképvédelme.

Az Alkotmánybíróság az érintettség törvényi követelményének értelmezéséhez a Német Szövetségi Alkotmánybíróság által kidolgozott dogmatikát vette alapul, amikor az érintettség kritériumát annak személyes, közvetlen és aktuális voltában konkretizálta. Eszerint közvetlen alkotmányjogi panasz esetében akkor beszélhetünk közvetlen érintettségről, ha a támadott jogszabály a panaszos alapjogi pozícióját önmagában - további jogi aktusok meghozatala nélkül is - megváltoztatja. Esetünkben a Rendelet hatálybalépése azt jelenti, hogy

- A [REDAKTOR] és az Önkormányzat között létrejött Településrendezési szerződéssel (továbbiakban: TRSZ) kialakított, a köz számára nyitott parti sétány megszűnik illetve
- A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási (továbbiakban: MNV) és [REDAKTOR] között létrejött VKSZ alapján Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonába juttatandó területek a továbbiakban közterületként nem funkcionálhatnak.

Egyesületünk tagjai, településünk lakói, -akik meghatalmazottjaként jelent panaszt benyújtjuk - az elmúlt években a Településrendezési szerződéssel kialakított sétányt illetve a Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várományaként számon tartott területeket közterületként használták, melyet a terület tulajdonosa, illetve vagyonkezelője – a [REDACTED] is elfogadott. Tekintettel arra, hogy a használat összhangban volt mind az Önkormányzat, mind a [REDACTED] [REDACTED] lékával, illetve a MNV-vel megkötött vagyonkezelői szerződéssel.

Ezen jogok gyakorlása a Rendelet 6/K § alapján megszűnnek, ellehetetlenülnek. A területre való belépést a terület tulajdonosa ugyan még nem tiltotta meg, de a Rendeletre hivatkozva bármikor megtilthatja, a sétányt lezárhatja. A napokban a területen már kihelyezésre kerültek Magántulajdon feliratú táblák, melynek nyilvánvaló célja az, hogy a területet eddig látogató személyeket távol tartsák. A 33/2012. (VII. 17.) AB határozatban az Alkotmánybíróság az érintettség kérdésében úgy foglalt állást, hogy az érintettség abban az esetben is megállapítható, ha jogszabály alkalmazására, érvényesítésére szolgáló cselekmények még nem történtek, de jogszabály erejénél fogva olyan jogi helyzet keletkezett, amelyből egyértelműen következik, hogy a panaszolt jogsérelem közvetlenül belátható időn belül kényszerítően bekövetkezik.

A támadott rendelkezések hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következnek be az alkotmányjogi panaszban kifogásolt jogsérelmek. A Rendelet alapján a [REDACTED] az Önkormányzat között létrejött TRSZ-sel kialakított, a köz számára nyitott parti sétány továbbiakban nem tartható fenn, illetve az MNV és [REDACTED] között létrejött VKSZ alapján Balatonvilágos Önkormányzatának járó területek a továbbiakban közterületként nem funkcionálhatnak.

A panaszban előadott alapjog-sérelmek egyik része tehát további egyedi döntés nélkül is bekövetkezik. Továbbá, a sérelmezett szankcióval fenyegetés miatti alapjogsérelem további jogalkalmazói aktus nélkül is fennáll. Mivel a jogsérelem közvetlenül belátható időn belül bizonyosan bekövetkezik indítványozó érintettsége tényleges, aktuális és közvetlen. Így az indítványozó a támadott jogszabály szerinti jogkorlátozások közvetlen érintettjének minősül.

Egyesületünk tagjai, településünk lakói, -akik meghatalmazottjaként jelent panaszt benyújtjuk - a jövőben a Településrendezési szerződéssel kialakított sétányt illetve a Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várományaként számon tartott területeket közterületként nem használhatják majd. Egyesületünk tagjai, településünk lakói, -akik meghatalmazottjaként jelent panaszt benyújtjuk a támadott jogszabály szerinti jogkorlátozások közvetlen érintettjének minősülnek, hiszen a jogszabály alkalmazásának eredményeként az eddig közterületként használt ingatlanok tekintetében a Rendelet kifejezetten kizárja a közcélú használatot.

1.2 Az indítványozói jogosultság további feltétele, hogy a panaszos a jogorvoslati lehetőségeit merítse ki, illetőleg az alkotmányjogi panasz benyújtható közvetlenül akkor is, ha nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslat. Jelen ügyben a Rendelet szerinti minősítés, valamint a Rendeletben előírt kötelezettségek beállása okozta alapjog-sérelem miatt, semmilyen jogorvoslati lehetőség nem áll az indítványozó rendelkezésére. Az alapjogsérelem úgy következik be, hogy azzal szemben - az alkotmányjogi panasz előterjesztésén túl - más jogorvoslati lehetőség nem áll számára nyitva, csakis az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti, közvetlen alkotmányjogi panasz intézménye. Mivel az

alkotmányos jogaink sérelmét a Rendelet kibocsátása okozta, a Rendelet kibocsátása ellen a jogrendszerünkben pedig nincs jogorvoslati eljárás az Abtv. 26. § (2) szerinti feltétel teljesül.

1.3 Az Abtv. 30. § (4) bekezdése az indítvány előterjesztésére határidőt állapít meg. Eszerint az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybíróság eljárása megindításának az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznolcvan nap elteltével nincs helye.

A Rendelet 6/K § és 43 §-ait beiktató 388/2020. (VIII.7.) Kormányrendelet 2020. augusztus 7-én került kihirdetésre és a kihirdetést követő napon lépett hatályba, az alkotmányjogi panasz benyújtására nyitva álló határidő 2021. február 3-án jár le. Az alkotmányjogi panaszt tehát a határidőn belül nyújtja be az indítványozó.

1.4 Az Abtv. 29. §-a szerint az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség vagy alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be. Ezek közül jelen ügyben az alkotmányjogi panasz befogadásának alapja az alapvető alkotmányjogi kérdés lehet. Jelen alkotmányjogi kérdés elbírálása Balatonvilágos lakói, nyaralói 30 éves küzdelmének elismeréséről szól. A település lakói a rendszerváltás óta küzdenek azért, hogy a [REDACTED] a partja a település lakói és az idelátogató turisták számára szabadon megközelíthető legyen, és valóban közterületként funkcionáljon. A helyi lokálpatrióták kérésére, az országgyűlési képviselőik parlamenti felszólalásai eredményezték, hogy a 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet kijelölte a [REDACTED] területén a közterületeket. A fürdési idény alatt településünkön tartózkodó, mintegy 10.000 ember ettől kezdve teljes biztonságban érezte azt, hogy biztosítva van számára a Balaton-parthoz való hozzáférés. A 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet alapján az Önkormányzat megalkotta a Helyi Építési Szabályzatot, melyben rögzítette a kijelölt közterületeket és melynek elfogadásával a kijelölt közutak révén a terület nyitottsága, átjárhatóság biztosított lett.

A panaszunkkal érintett Rendelet 6/K § és 43 §-ai ennek a 30 éves küzdelem eddig elért eredményeit teszi semmissé, amikor az eddig Önkormányzat tulajdoni várományát képező területek közhasználati lehetőségét elvonja, valamint az eddig a fejlesztővel közösen kialakított parti sétány további fenntartását megszünteti. Ez nem csupán azt jelenti, hogy elvonja a település lakóinak Balaton-parthoz való eljutás lehetőségét, hanem ezzel egyidejűleg milliárdos értékű vagyonelemeket juttat ingyenesen magántulajdonban álló jogi személy részére, annak indokával, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítás mögé bújtatja az ügyletet.

Az alkotmányjogi panasz kérdése kiemelkedően aktuális, hiszen mindennapos gyakorlat: a jogalkotást használják fel, hogy állami, önkormányzati vagyont juttassanak egy a jogalkotókhoz közel álló gazdasági kör részére ingyenesen vagy akár mélyen piaci ára alatt. Panaszunk kapcsán kiemelt jelentőségű, hogy érvényesül-e a mindennapok során, hogy az Alaptörvényben deklarált nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.

A kiemelt beruházássá nyilvánítás olyan korlátlan eszköz a Kormányzat kezében, melyet indokolás nélkül használhat és használ is magánérdekek kiszolgálása érdekében. A 2006. évi LIII. törvény egyik oldalról szinte korlátlan beavatkozási lehetőséget biztosít a jogalkotó számára, hogy egyes beruházásokat részletes indokolás nélkül kiemeljen és jogszabályi kötelezettségek alól mentesítsen, másrészt semmilyen garanciális elemet nem biztosít azok számára, akiknél a kiemelt státuszról eredő

hátrányok lecsapódnak. A kiemelt beruházássá nyilvánítással szemben csupán az alkotmányjogi panasz lehetősége nyitott, semmilyen más fórumon nem áll rendelkezésre olyan jogorvoslati mód, mellyel azok élhetnek, akik jogi vagy vagyoni hátrányt szenvednek el a minősítés következtében.

Kiemelt kérdés, hogy egy egyszerű kormányrendelettel felülírhatóak-e az Alaptörvény 38. cikkében az állami és önkormányzati vagyon védelmére vonatkozó alapszabályok azzal, hogy egy magánberuházást azzal címkézik fel mindenféle konkrét indoklás nélkül, hogy azt nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé minősítik. Kiemelt kérdés, hogy a közösséget szolgáló állami vagyont lehet-e ingyenesen magáncélokra átadni, vagy állami vagyont úgy tehermentesíteni, hogy annak minden előnye magánszemélyeknél, magáncégeknek csapódik le.

Az alkotmányjogi panasz ezért állami és önkormányzati vagyonnal kapcsolatos kérdést érint, amely alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés. Panaszunkban nem csupán alaptörvényben szereplő alapjogok sérelmét, hanem ezen túlmenően a Rendelet alaptörvény M cikk (2) bekezdésével valamint 38. cikk (1) és (2) bekezdésével való ütközést is bemutatjuk, annak érdekében, hogy a panaszunk alkotmányjogi jelentőségű súlyát még jobban alátámasszuk.

2. A tényállás rövid ismertetése és a Rendelet hatásainak bemutatása

A 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletet módosító 388/2020. (VIII.7.) Korm. rendeletről értesültünk arról, hogy a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a balatonvilágosi, belterületi [REDACTED] telekalakítási és építési beruházásait. A Rendelet a kihirdetését követő napon hatályba lépett, a rendelkezéseit a folyamatban levő közigazgatási ügyekben is alkalmazni rendelte.

A Rendelet 3. § (2) pontja szerint a beruházásokkal összefüggésben településképi bejelentési eljárásnak nincs helye, építészeti-műszaki tervtanácsai véleményeket nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni. A közigazgatási hatósági ügyek ügyintézési határidejét - az előzetes vizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével - 15 napban állapítja meg, a szakhatósági eljárásokra - a környezetvédelmi és természetvédelmi eljárások kivételével - 8 napban határozza meg. Előzetes régészeti dokumentáció elkészítéséhez próbafeltárást csak akkor lehet végezni, ha a beruházó rendelkezésére állnak a szükséges földrészletek, azzal, hogy a földrészletek rendelkezésre állása tekintetében a beruházó nyilatkozata az irányadó.

A Rendelet 6/K. § (1) bekezdése szerint a 2. számú mellékletben felsorolt balatonvilágosi telkeken megvalósítandó beruházások esetében, és a telkekből a jövőben telekalakítással kialakítandó telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket (2)-(9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy ha a hatályos településrendezési eszköz vagy az OTÉK a beépítés és az egyedi építési követelmények a (2)-(9) bekezdésben meghatározott szabályaival ellentétes, vagy azokat korlátozza, illetve azzal nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési eszköz vagy az OTÉK ezen rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

A Rendelet 6/K. § (9) bekezdése szerint a megjelölt telkek és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő telkek közterületként, illetve közútként nem alakíthatók ki.

Emellett a Rendelet Balatonvilágos, b [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e sajátos beépítési szabályokat határoz meg.

2.1 [redacted] területére vonatkozó szerződések

A Balatonvilágos, belterület [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] hektáros területét. A [redacted] területéből 37 hektár 2007-ben került privatizálásra, a [redacted] vásárolta meg. A maradék 10 hektár állami tulajdon maradt. A 10 hektár területre a Magyar Állam nevében a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a [redacted] [redacted] gyonkezelési szerződést kötött. (2. számú melléklet)

2.1.1 Vagyongkezelési szerződés

Jelenleg a Magyar Állam tulajdonát képezik az alábbi táblázatban megnevezett ingatlanok

hrszt	Megnevezés	Állami tulajdonú területek nagysága [m2]
[redacted]	Kivett saját használatú út	3 366
	Kivett uszoda és udvar	2 387
	Kivett kikötő és kezelő épület	28 153
	Kivett kikötő, szárazföldi terület	1 882
	Kivett kikötő, szárazföldi terület	1 462
	Kivett móló	733
	Kivett móló	617
	Kivett söröző, udvar és játszóház	15 015
	Kivett beépítetlen terület	2 528
	Kivett beépítetlen terület	3 893
	Kivett bolt és étkező, 5 üdülőépület és udvar	22 098
	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	565
	Kivett beépítetlen terület	7 293
	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	4 600
	Kivett saját használatú út	3 567
	Kivett saját használatú út	2 522
	Összesen [m2]	100 681

Az állami tulajdonú ingatlanokat terheli a [redacted] ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyongkezelői joga.

2.1.2 Településrendezési szerződés

A [redacted] al együttműködve 2007-2013 között Balatonvilágos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az akkor hatályos, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény, továbbá a jelenleg is hatályban levő, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről

szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendeletben és a Balatonvilágos vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 40/2004. (XII.30.) TNM rendeletben előírtak szerint, változtatás nélkül megalkotta a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: **HÉSZ**).

A **HÉSZ** tehát több éves együttműködés után, a [REDACTED] egyetértésével került megalkotásra, elfogadását megelőzően a tervezet nyilvánosan kifüggesztésre került, a lakosság azt véleményezte. Az így létrejött **HÉSZ** előírásai biztosították a közösségi tervezést, a táj- és környezet-, valamint a kilátásvédelmet.

A [REDACTED] **Önkormányzattal** 2013. december 20. napján, Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Településrendezési szerződést kötött (**TRSZ**). (3. számú melléklet)

2.2 A Vagyonkezelési és Településrendezési szerződés rendelkezései

2.2.1 Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülése

A **VKSZ** 3.6 pontjában a következő módon rendelkeztek a felek:

KVI a 40/2004 (XII. 30) TNM rendelet előírásainak megfelelően módosított településrendezési terv hatálybalépését követően legkésőbb 30 napon belül elővásárlási jogot biztosít a vagyonkezelő számára a 3.10 pontban részletezettek szerint a [REDACTED] [REDACTED]-on nyilvántartott ingatlanokból kialakítandó, közterület funkciójú területek leválasztása után fennmaradó külön helyrajzi számra kerülő ingatlanra. (Megvehető Ingatlan)

A Vagyonkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési terv hatálybalépését követően intézkedik a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítások lebonyolításáról, melyhez a KVI a szükséges hozzájárulásokat a Vagyonkezelő kérésére haladéktalanul köteles kiadni.

*Megjegyzés: a [REDACTED] ingatlan 2017.03.31, keltezéssel [REDACTED] [REDACTED] ingatlanokra lett felosztva.

A **VKSZ** 3.7.3 pontjában a következő módon rendelkeztek a felek:

Amennyiben a KVI a Megvehető Ingatlanokat értékesíti a Vagyonkezelő részére és ezzel egyidejűleg a közterületként kiszabályozott minden ingatlan az Önkormányzat részére tulajdonba adásra kerül azzal, hogy a 3.1 e) pont szerinti kikötő vagyonkezelési joga jelen Szerződés feltételeinek megfelelően továbbra is a Vagyonkezelőt illeti meg, akkor a Szerződés megszűnik és a Felek a vételárba a megfizetett vagyonkezelői díjat az alábbiak szerint számítják be. (...) a közterületként kiszabályozott ingatlanokra eső és a vételárba nem beszámítható Egyszeri Díj az Önkormányzat javára, annak tulajdonszerzése ellenértékeként beszámításra kerül, feltéve, hogy arról a Vagyonkezelő és az Önkormányzat előzetesen megállapodott.

A **VKSZ** 3.10 pontjában a következő módon rendelkeztek a felek:

... Balatonvilágos Község Önkormányzatát a 2000. évi CXII. törvény 20 § (4) bekezdése alapján a [REDACTED] [REDACTED]-ú ingatlan part menti 30 méteres területsávjára elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jogát az Önkormányzat a 30 méteres sáv tekintetében kizárólag a [REDACTED] [REDACTED]-ú ingatlan – vagy az abból kialakítandó és a part 30 méteres sávot érintő ingatlan- értékesítésekor gyakorolhatja. A TNM rendelet szerint a [REDACTED] [REDACTED] ingatlan egy része közterületi (közpark) funkciót kap.

A **TRSZ** 3.4. pontjában a következő módon rendelkeztek a felek:

A [redacted] támogatja a Településrendezési Eszközök megalkotása által lehatárolt Balatonvilágos [redacted] ingatlanból a 40/2004 (XII.30.) TNM rendelet szerinti 10 m-es területsáv, valamint az azzal párhuzamosan húzódó további 20 m-es területsáv, továbbá a közútként kiszabályozásra kerülő Balatonvilágos [redacted] ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülését, mely területek az egyértelműség érdekében a jelen Szerződés 2.sz.Mellékletén* kerültek feltüntetésre. Erre külön kötelezettséget vállal, ezt követően haladéktalanul kezdeményezi a Magyar Nemzeti vagyonkezelőnél (...) a hivatkozott területek vagyonkezelői szerződés hatálya alóli kivételét az ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülés céljából, ennek esetleges eredménytelensége esetén a területek önkormányzati tulajdonba kerülését a Vagyonkezelési szerződés 3.7.3. pontja szerint.

*: a TRSZ 2.számú mellékletében megjelölt helyrajzi számok: Balatonvilágos [redacted] [redacted] sz. (Hivatkozott dokumentumot csatoltuk a 3.számú melléklethez.)

A [redacted] 2013. december 18. napján kelt, a MNV-nek címzett nyilatkozatában kijelentette, hogy támogatja a Településrendezési Eszközök megalkotása után a **TRSZ** 2. számú mellékletében felsorolt ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülését, kezdeményezi az MNV-nél a hivatkozott területek vagyonkezelői szerződés hatálya alóli kivételét a **VKSZ** 3.7.3. pontja szerint. Az **Önkormányzat** 2013. december 20-án egyetértési záradékkal látta el a nyilatkozatot. (4. számú melléklet)

Balatonvilágos Önkormányzata által nem ismert okból nem került módosításra a Vagyonkezelési szerződés, annak ellenére, hogy az Önkormányzat határidőben megalkotta a Településrendezési Eszközöket.

Balatonvilágos Önkormányzata több alkalommal, legutóbb 2020. júliusában kezdeményezte az MNV Zrt. felé, hogy a Vagyonkezelési szerződésnek valamint a Településrendezési szerződésnek megfelelően a Magyar Állam adja Önkormányzati tulajdonba a Balatonvilágos [redacted] [redacted] (5-6. számú melléklet)

A fentiek alapján Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várománya áll fenn [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] ingatlanokkal kapcsolatban. (7. számú melléklet)

2.2.2 Parti sétány biztosítása az ún. Aliga 2. területen

A **TRSZ** 7.3.1 pontjában a következő módon rendelkeztek a felek:

A [redacted] vállalja, hogy a kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg a Balatonvilágos [redacted] ingatlan részét képező, a jelen szerződés 4.sz. Mellékletén zölddel feltüntetett területen (továbbiakban: „[redacted]”), azt követően, hogy az telekalakítás útján önálló helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került – a jelenlegi állapotában – a gyalogos forgalom előtt megnyitja és nyitva tartja.

A sétány a mai napig létezik, a lakosság már több mint 10 éve használja, de - a megállapodással ellentétben - a [redacted] kalakítással nem alakított ki önálló helyrajzi szám alatt felvett, közösség elől el nem zárható parti sávot.

2.3 További, a 388/2020. (VIII.7.) Korm. rendelettel módosított 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet Balatonvilágost érintő rendelkezései (9. számú melléklet)

A **Rendelet** a helyi ingatlantulajdonosok által nem ismert okból, hatályon kívül helyezte az érvényes Településrendezési eszközöket ezzel súlyosan érintve Balatonvilágos állandó lakosait, az üdülők tulajdonosait és az itt üdülő magánszemélyeket.

2.3.1 Közhasznátú parti sétányok hosszának csökkenése

A **Rendelet** rendelkezései folytán a 2018. évi CXXXIX. törvény 74. § (3) bekezdésében kötelezően előírt, a belterülethez csatlakozó partszakasz legkevesebb 30 %-át kitevő, 5 m szélességű közhasznátú parti sétány hossza csökkent az [REDACTED] on 70 m-rel, a [REDACTED] előtt 65 m-rel. [REDACTED] területen ([REDACTED] el rövidült a közhasznátú céljára szolgáló sétány. A **Rendelet** által összesen 675 m hosszúságú, a közösség elől el nem zárható parti sáv került megszüntetésre. Balatonvilágos 4500 m hosszú Balaton-parttal rendelkező település, ebből mindösszesen 180 m partszakasz van önkormányzati tulajdonban, az is három, egymástól távol eső részletben. Strandolásra alkalmas partszakasz és a parti sétányok a [REDACTED] területén biztosítottak, ezért kiemelten fontos az állami tulajdonban lévő terület közcélú funkcióinak a további fenntartása.

2.3.2 Parti sétány biztosítása a Balatonvilágos [REDACTED] ingatlanon

A Balatonvilágos, [REDACTED]
[REDACTED] Az MNV 2020. májusában értékesítette a területet 410 millió forint ellenében azzal, hogy a Balaton-part 30 méteres parti sávja ingyenes átadással az **Önkormányzat** tulajdonába kerül a későbbiekben. Az **Önkormányzat** tulajdonjogi várományát az MNV igazgatójának 2020. április 14-én kelt levele is megerősítette. (8. számú melléklet)

A **Rendelet** 6/K § (7) bekezdésének k pontja szerint azonban a területen parti sétány, közhasznátú céljára szolgáló strand nem alakítható ki.

A **Rendelet** ezzel elvonta az **Önkormányzat** jogát, hiszen a 30 méteres parti sáv az **Önkormányzat** számára csakis sétányként illetve strandként lehetne használható.

A **Rendelet** ilyen módon történő alkalmazásának a célja nem más, mint az **Önkormányzat** jogával terhelt terület tehermentesítése, miközben a tehermentesítésből származó - milliárdos összegű - értéknövekedés már a privatizált telek tulajdonosánál csapódott le.

2.3.3 Móló használatának korlátozása

Balatonvilágos Önkormányzatának Képviselő-testületétől a lakosság évek óta kérelmezi a közforgalmú menetrendszerinti hajójáratok újraindítását. A Testület támogatta a menetrendszerinti hajózás újraindítását. A hajójárat korábban a [REDACTED] sz-ú móló déli oldaláról indult. A **Rendelet** 6/K § (4) h pontjának értelmében azonban a [REDACTED] yrajzi szám alatt felvett kikötő déli oldalán közhasznátú elől el nem zárható terület nem állhat fenn, azaz a hajójárat indítása és fogadása fizikailag is lehetetlenné vált.

tekintettel arra, hogy a fent említett utak lezárása esetén az alsó parti utcákba és a Balaton partra történő lejutás több mint 8 km hosszú kerülő úton lenne csak lehetséges.

2.3.7 Megemelt beépítési százalékok és épületmagasságok, csökkentett telekméret

A HÉSZ rendelkezéseit felülírva a Rendelet a [REDACTED] területének nagy részén 800-1000 m² nagyságú telkek kialakítására ad lehetőséget 80 %-os beépítettséggel, 6,5-18,0 m magas épületekkel, a telkeken a zöldfelület jelentős csökkentésével (van ahol csak 20 % a zöldfelület legkisebb mértéke).

Azaz a Rendelet 6/K § (2)-(9) bekezdése által megengedett építési mértékek nagyvárosias beépítést tesznek lehetővé a Balaton-parti zöld környezetben.

2.3.8 Épületek nagysága a Balaton-parti közparkban

A 2018. évi CXXXIX. törvény 51. § (5) bekezdése szerint a zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyonvédelmi, valamint baleset-megelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható. A 62. § (6) bekezdése szerint zöldterületen építmény legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

A [REDACTED] hrsz területek funkciója a 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet és a HÉSZ szerint beépítésre nem szánt zöld terület. A HÉSZ alapján a telkek maximális beépíthetősége 2%, az épületmagasság megengedett értéke 4,5m. Ezen beépítési paraméterek harmonizálnak a 2018. évi CXXXIX. törvény 62. § (6) bekezdésével.

Ezzel szemben a Rendelet 6/K § (5) bekezdése a Balatonvilágos [REDACTED] sz telkeken a beépítettség legnagyobb mértékét 5%-ra emeli; az épületmagasságot pedig 12,5 m-re emeli.

2.3.9 Szükséges parkolóhelyekre vonatkozó könnyítések

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 4. számú melléklete rögzíti az önálló rendeltetési egységek után elhelyezendő személygépkocsi parkolóhely számok megállapításának módját.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaihoz képest a Rendelet 6/K § (1)-(9) bekezdése a szükséges parkoló számok számításánál 30-50%-os könnyítéseket tesz. A Rendelet alapján számított, lecsökkentett parkolós számok esetén Balatonvilágos településen parkolási problémák fognak keletkezni.

3. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

A Rendelet az alapvető jogok sérelmét az alábbiak szerint eredményezi.

3.1 Alaptörvény XIII. cikk, a tulajdonjog védelme

Az Alaptörvény a tulajdonhoz való jogot a Szabadság és felelősség cím alatt – az Alkotmánybíróság korábbi gyakorlatának megfelelően – alapvető jogként határozza meg. Az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlatában jól körülhatárolható az alkotmányos tulajdonvédelem köre, amely nem azonosítható az absztrakt polgári tulajdon védelmével, az kiterjed a polgári jogilag nem tulajdonnak minősülő

vagyon értékű jogokra is. A tulajdonhoz való alkotmányos alapjog így kiterjed nemcsak a polgári jogi értelemben vett tulajdonosok, hanem a polgári jogi értelemben vett egyes birtokosok védelmére is.

A tulajdonvédelem tehát nemcsak a polgári jogi értelemben vett tulajdonra, hanem egyéb vagyoni értékű jogokra is kiterjedhet. Az Alaptörvény XIII. cikke ugyanis a tulajdonvédelem körében az egyéb, tulajdonszerű vagyoni értékű jogok (pl. a haszonélvezet) védelmét is biztosítja (lásd: 3199/2013. (X. 31.) AB határozat). Az Alkotmánybíróság a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatában, a vagyoni értékű jogok tekintetében kialakított gyakorlatában főként a társadalombiztosítási jogviszonyokkal összefüggő szolgáltatásokkal és várományokkal kapcsolatban állapította meg az alkotmányos tulajdonvédelem fennálltát. A „váromány”, a szó legtagabb értelmében olyan jövőbeli jogszerzést lehetővé tevő függő jogi helyzet, amelyben a jogszerzés feltételei részben megvannak, míg további feltételei a jövőben vagy bekövetkeznek, vagy sem. Szűkebb értelemben várományon valamely alanyi jog megszerzésének jogilag biztosított lehetőségét értjük, amelytől a várományost az ellenérdekű fél önkényesen nem foszthatja meg.

„Mindebből az következik, hogy alkotmányosan a tulajdonos tulajdonosi pozícióját hátrányosabbá tevő, a tulajdonos számára tényleges, pénzben is kifejezhető hátrányt okozó jogszabályi előírások esetén a jogalkotó biztosítani köteles az értékgaranciát, vagyis a korlátozással arányos kártalanítást köteles előírni.” {23/2017. (X. 10.) AB határozat

3.1.1 Esetünkben a **Rendelet 6/K § (3) bekezdésének (n) pontja** deklarálja, hogy a Balatonvilágos ■■■ hrsz-ú ingatlanon, illetve az abból telekalakítással létrejövő telkeken parti sétány, közhasználat céljára szolgáló terület, **közhasználat elől el nem zárható terület nem alakítható ki, illetve nem állhat fenn.**

Azaz a ■■■ és az Önkormányzat között létrejött **TRSZ 7.3.1. pontja** alapján kialakított, mindenki számára nyitva álló Balaton-parti sétány a továbbiakban nem állhat fenn a Balatonvilágos ■■■ hrsz-ú ingatlanon. A **Rendelet** ezzel megfosztja az **Önkormányzatot**, a település lakóit és az ide látogatókat attól a szerzett jogtól, hogy az adott területet sétányként használják. Mindezzel egyidejűleg lehetővé teszi a terület tulajdonosainak, hogy az adott területet felparcellázzák, és építési telekként értékesítsék, úgy hogy azok kizárólagos Balaton-parttal és vízhasználattal rendelkezzenek. A **Rendelet** nem csupán a szerzett használati jog megszüntetésén keresztül ellentétes az Alaptörvénnyel, hanem a miatt is, mert a sétány használati jogától annak tulajdonosait úgy fosztja meg, hogy a tulajdonjog elvonásáért semmilyen kártalanítást nem nyújt. A **Rendelet** megalkotói lényegében feltalálták a kisajátítás inverz módját, ahol nem magántulajdont vonnak el a közérdek érdekében, hanem éppen ennek ellenkezőjét teszik. A közösség minden tagját megillető jogot vesznek el magánérdekek kiszolgálása érdekében, ráadásul úgy hogy a tulajdonosokat nem kárpótolják. A parti sétány megszüntetésével a terület tulajdonosa az adott területet két- háromszor magasabb áron értékesítheti, hiszen kizárólagos víz és parthasználattal bíró telkekként fogja értékesíteni, miközben a partra a közösség egyetlen egy tagja sem léphet be a későbbiekben, az lekerítésre kerül.

A sétány közösséget megillető használati jogának megszüntetése, kizárása nem csupán a tulajdonhoz való jogot sérti, hanem abszolút ellentétes az Alaptörvény 38. cikkének (1) bekezdésével. Hiszen az deklarálja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A

38. cikk (3) bekezdése szerint Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel, az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.

3.2.1 A megkötött **VKSZ** és az ezzel összhangban álló **TRSZ** alapján Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várománya áll fenn a [REDACTED] ingatlanokkal kapcsolatban. A megkötött szerződések alapján, ezeknek az ingatlanoknak már önkormányzati tulajdonba kellett volna kerülniük, mivel az **Önkormányzat** felé előírt feltételt az **Önkormányzat** teljesítette azzal, hogy a Helyi Építési Szabályzatot megalkotta.

A **Rendelet** 6/K § (9) bekezdése szerint általánosságban kerül megállapításra, hogy a 2. mellékletben foglalt táblázat B:49 mezőjében megjelölt telkek és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő telkek közterületként, illetve közútként nem alakíthatók ki. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy a [REDACTED] területén belül természetben meglévő közutak és a HÉSZ szerint tervezett közutak a jövőben csak magánút besorolást kaphatnak, amelyek bármikor lezárhatóak a nyilvánosság előtt. A hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint Balatonvilágos, belterület [REDACTED] sz alatt felvett, kivett saját használatú út megnevezésű ingatlanok közút funkciót kapnak és a közforgalom számára minden korlátozás nélkül megnyitásra kerülnek. A **Rendelet** a lakosság számára 30 éve nyitva álló közutak használati jogát vonja el és lehetetlenné teszi az azok közútként való nyilvántartását.

A **Rendelet** nem csupán a közutak kialakítását tiltja meg, hanem az **Önkormányzat** tulajdonjogi várományaként kezelt területek közterületként történő nyilvántartását is, ezzel lényegében az önkormányzati tulajdon tartalmát üresíti ki. Hiszen az **Önkormányzat**, ha a későbbiekben megszerzi az ingatlanok tulajdonjogát, azt közterületként nem kezelheti. Ezzel a megoldással lényegében az **Önkormányzatot** megillető ingatlanok közösség céljára történő hasznosítását tiltja a **Rendelet**.

A jogfosztás ebben az esetben sem kerül semmilyen módon ellentételezésre, a meglévő közutak és a jövőbeli tulajdonjogi várományként kezelhető területek közösség általi használati joga, ebben az esetben is, ellentételezés nélkül szűnik meg és „természetesen” az ellenérték a fejlesztőnél jelentkezik, korlátozásmentes tulajdonjogként.

3.2.2 A **Rendelet** 6/K § (5) bekezdés (l) pontja szerint a [REDACTED] ingatlan esetében 70 méter hosszon parti sétány, közhasználat céljára szolgáló strandolásra alkalmas partszakasz, közhasználat céljára szolgáló strand és különleges strandterület nem alakítható ki, illetve nem állhat fenn. Ez az a terület, mely szintén az **Önkormányzat** tulajdonjogi várománya közé tartozik és jelenleg a nyilvánosság számára megközelíthető sétányként funkcionál. A **Rendeletben** foglalt korlátozás szintén ellenérték nélkül szünteti meg a közösség használati jogát a közhasználatú parti sétányok hosszának csökkentésével és üresíti ki és vonja el az **Önkormányzat** tulajdonjogi várományát.

3.2.3 A **Rendelet** 6/K § (4) bekezdés (h) pontja alapján a [REDACTED] telek déli oldalán közhasználat előtt el nem zárható terület nem állhat fenn. Az adott terület közösség általi használata megszűnik. A [REDACTED] ingatlan déli oldala a településen egyedül alkalmas terület arra, hogy a Balatonon közlekedő közforgalmú menetrendszerinti hajójáratok kikössenek. A közforgalom előli elzárása a

területnek azt jelenti, hogy a továbbiakban nem lehetséges közforgalmú hajójáratok indítása és fogadása, hiszen az adott területre nem léphetnek be a lakosok. A terület jelenleg állami tulajdonban van, a közösség évek óta a nyilvánosság számára megnyitott területként használja a 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet és a **HÉSZ** rendelkezéseinek megfelelően (közhasználat elől el nem zárható terület), menetrendszerű hajójáratok innen indultak és érkeztek az elmúlt években. A móló használati jogának ellenérték nélküli elvonása szintén a közösség megszerzett jogát szünteti meg, ami abszolút ellentétes a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének céljával.

3.2.4 A **Rendelet** 6/K § (4) bekezdés (i) pontja alapján a [REDACTED] telek közterületi jellegét nem kell fenntartani. A közforgalom előli elzárása a területnek azt jelenti, hogy a továbbiakban nem lehetséges a kikötő előtti zöld terület használata a helyi lakosoknak és az ide látogató vendégeknek. A terület jelenleg állami tulajdonban van, a közösség évek óta a nyilvánosság számára megnyitott területként használja, mivel telek besorolása kötelezően megtartandó közterület a 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet és a **HÉSZ** szerint is. A kikötő előtti terület használati jogának ellenérték nélküli elvonása szintén a közösség megszerzett jogát szünteti meg, ami abszolút ellentétes a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének céljával.

3.2.5 A **Rendelet** 6/K § (7) bekezdés (k) pontja alapján a Balatonvilágó [REDACTED] ingatlanon parti sétány, közhasználat céljára szolgáló strand nem alakítható ki és nem állhat fenn. A terület 30 méteres parti sávjára az **Önkormányzatnak** elővásárlási joga van. Az **MNV** 2020. májusában úgy hirdette és értékesítette a területet, hogy a 30 méteres parti sáv önkormányzati tulajdonba fog kerülni. A **Rendelet** a parti sétány és a strand funkció megszüntetésével az **Önkormányzat** jogát kiüresíti, elvonja, hiszen ezen funkciók megtiltásával értelmét veszti az önkormányzati tulajdonba vonás, mivel a területet nem tudja az **Önkormányzat** más funkcióra használni. (7. számú melléklet)

3.2.6 Álláspontunk szerint a **Rendelet** jogszabályi alapja megkérdőjelezhető. A **Rendelet** a 2006. évi LIII. törvény (a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről) felhatalmazása alapján került kibocsátásra és ennek keretében a balatonvilágosi, belterületi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanok telekalakítási és építési beruházásait szabályozza.

A 2006. évi LIII. törvény 1. § szerinti beruházásnak tudomásunk szerint csupán 2 telket érintő fejlesztés minősül, ezzel szemben a **Rendelettel** 24 db ingatlant szabályozását vonták el az **Önkormányzattól**. A **Rendelet** lehetővé teszi, hogy a kikötő épületfejlesztés a [REDACTED] z-ú kijelölt közpark területen valósuljon meg, a 160 szobás szálloda fejlesztése pedig a [REDACTED] strand területen. A [REDACTED] zek fejlesztésére nyert el 1 és 7,35 milliárd forint költségvetési forrást. Azaz a **Rendelet** alkotói a támogatással nem érintett területeket is bevontak a szabályozás alá. Nyilvánvalóan az olyan területek, ahol nem történik európai uniós vagy központi költségvetési támogatásból megvalósuló beruházás, nem tartozhatnak a 2006. évi LIII. törvény hatálya alá, így azok építési szabályainak alakítását nem vonhatja el a **Rendelet** az **Önkormányzattól**.

A Balatonvilágos [REDACTED] et a jelenlegi tulajdonos fel kívánja parcellázni és egyszerű építési telkekként szeretné értékesíteni. Ezen a területen a Településrendezési szerződéssel létrejött sétány megszüntetésének a célja nyilvánvalóan nem más, mint azt hogy a telkek kizárólagos vízhasználati joggal kerüljenek az építési telkeket megvásárlókhoz.

A [REDACTED] nyavállalata, a [REDACTED] mint beruházó 2020. február 8-án kelt közleménye ezt megerősíti: „Az üdülőtérület északi részén, az úgynevezett Aliga2 részterületen több, régóta elhanyagolt, védettséget nem élvező, és esetenként balesetveszélyes, korábban elzárt épület lebontása, valamint a körülöttük lévő elburjánzott növényzet rendbetétele is megindult. **A fejlesztés ezen szakasza olyan vonzó építési telkek kialakítását célozza, amelyeknek az értékesítése segíti a teljes komplexum átfogó felújításának finanszírozását.**”

3.2 Alaptörvény M cikk (2) bekezdésének sérelme: Magyarország biztosítja a tisztességes gazdasági verseny feltételeit. Magyarország fellép az erőfölénnyel való visszaéléssel szemben, és védi a fogyasztók jogait.

A **Rendelet** által biztosított különleges és egyedülálló építési szabályok sértik a tisztességes gazdasági verseny elvét. A **Rendelet** az egyébként minden más vállalkozás számára kötelező Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseit felülírva a [REDACTED] területének nagy részén 800-1000 m² nagyságú telkek kialakítására ad lehetőséget, akár 80 %-os beépítettséggel, 6,5-18,0 m magas épületekkel, a telkeken a zöldfelület jelentős csökkentésével (van ahol csak 20 % a zöldfelület legkisebb mértéke). Azaz a **Rendelet** által megengedett építési mértékek már-már nagyvárosias beépítést tesznek lehetővé miközben minden más vállalkozó részére a helyben elfogadott nagyságrenddel kisebb mértékű beépítési szabályok alkalmazandók.

Nyilvánvaló módon, ha a **Rendelet** felülírja a minden más telektulajdonos részére kötelező ~20%-os beépíthetőséget és 80% -os mértékben engedélyezi az épület elhelyezését, akkor ez olyan gazdasági előnyt jelent minden más versenytárral szemben, amely számukra behozhatatlan. A beépítési magasság duplázása vagy a mások számára kötelező parkolási szabályok alóli felmentés milliárdos összegű gazdasági előnyt eredményeznek a beruházó részére, miközben annak versenytársai ezekkel az előnyökkel nem tudnak élni.

A **Rendelet** nem csupán az építési szabályok beruházó számára történő kedvező módosításán keresztül jut tisztességtelen előnyhöz, hanem azon keresztül is, hogy a területekre vonatkozó, az **Önkormányzat** és a település lakói számára fennálló jogokat, melyek a beruházó számára korlátozásként és teherként értelmezhetőek, egyszerűen eltörli. A **Rendelet** kedvezményezettjének Kormányhoz köthető kapcsolata közismert. Álláspontunk szerint a **Rendelettel** biztosított előnyök sértik a tisztességes gazdasági verseny feltételeit.

A **Rendelet** kibocsátásának alapját képező 2006. évi LIII. törvény célja nem a kiemelt beruházások tisztességtelen versenyelőnybe hozása, hanem csupán a beruházások megvalósításának gyorsítása és egyszerűsítése lenne. A **Rendelet** oly mértékben és mélységben avatkozik be a piaci szereplők versenyébe, hogy az sérti a tisztességes verseny elvét, emiatt az Alaptörvény M cikk (2) bekezdésében foglaltakat sérti.

A panaszunkhoz mellékeljük azt a kimutatást, amely helyrajzi számonként összesíti a **HÉSZ** és **Rendelet** által szabályozott alábbi mutatókat. (10. számú melléklet)

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%],

- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke [m]
- a kialakítható telek legkisebb területe [m2]
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke [%]
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]
- a szintterületi mutató [%]

A fenti mutatók használatával egyszerűen kiszámítható, hogy egy adott méretű ingatlanon milyen maximális összterületű épület hozható létre. Minden építőipari beruházás egyik legalapvetőbb adata ez, mert ebből kiindulva lehet meghatározni a telek értékét és a telken maximálisan létrehozható, gazdaságilag hasznosítható épület összterületét.

A **Rendelet** hatására az alábbiak szerint változott az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek összterülete.

hrsz	megnevezés	HÉSZ szerint beépíthető összes alapterület [m2]	Rendelet szerint beépíthető összes alapterület [m2]
	Kivett beépítetlen terület		
	Kivett üdülőépület és udvar	114 177	346 138
	Kivett saját használatú út		
	Kivett üdülőépület és udvar	13 362	62 633
	Kivett uszoda és udvar	1 591	9 548
	kivett kikötő és kezelő épület	845	5 865
	Kivett kikötő, szárazföldi terület	141	471
	Kivett kikötő, szárazföldi terület	219	366
	Kivett móló		
	Kivett móló		
	Kivett söröző, udvar és játszóház	450	3 128
	Kivett beépítetlen terület		
	Kivett beépítetlen terület	843	811
	Kivett bolt és étkező, 5 üdülőépület és udvar	4 788	39 776
	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		
	Kivett beépítetlen terület	5 834	13 127
	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		
	Kivett saját használatú út		
	Kivett üdülőépület és udvar	290 523	704 299
	Kivett saját használatú út		
	Kivett munkásszálló	11 463	22 008
	Kivett üdülőépület és udvar	52 234	300 869
	Kivett üdülőépület és udvar	22 693	130 709
	Kivett úttörőtábor	4 428	13 700
	Kivett üdülőépület és napközi otthon és udvar	6 589	11 119

	Összesen [m2]	530 181	1 664 566
--	----------------------	----------------	------------------

Jól látható, hogy a **Rendelet** hatására az adott területen maximálisan létrehozható épület összterület 530.181 m²-ről, 1.664.566 m²-re növekedett.

Azaz a **Rendelet** hatására a beruházó 214%-kal nagyobb épület összterületet tud majd létrehozni, ahhoz képest, mintha a **Rendelet** nem írta volna felül a **HÉSZ** szabályait.

A jelenlegi árakon számolva a Balaton-parti építmények m² ára közelíti az 1.000.000 Ft-ot. Az a tény hogy a beruházó a **Rendeletnek** köszönhetően az 530.181 m² helyett akár 1.664.566 m² épületet is létrehozhat, ~1000 milliárd forinttal is növelheti az árbevételét.

Természetesen ez egy elméleti számítás, minden bizonnyal nincs olyan piaci kereslet, ami ilyen mennyiségű ingatlant meg tudna vásárolni, de amennyiben csak 20-30%-kal növelik a meglévő terveken felül a létrehozandó épületeket a **Rendeletnek** köszönhetően akkor is 100 milliárdos nagyságrendű vagyoni előnyt biztosít a beruházónak.

Az **Önkormányzat** részéről tekintve a **Rendelet** elvonja az Alaptörvény 32. cikkében biztosított rendeletalkotási jogát. Az **Önkormányzat** a Helyi Építési Szabályzat létrehozásán keresztül nem csupán a helyi építési szabályokat alakítja ki, hanem egyfajta egyensúlyt hoz létre a közérdek és a magánérdek érvényesítése között.

Az **Önkormányzat** adott esetben egy jelentősebb beruházás kapcsán egy egyértelmű magánérdek kiszolgálása érdekében módosíthat az építési szabályokon és a közösség számára a beruházással felmerülő károk ellentételezését kérheti. Tökéletes példája volt ennek településünk és a beruházó között 2013-ban létrejött Településrendezési szerződés, melynek keretében a felek nem csupán arról állapodtak meg, hogy a beruházó számára is elfogadott **HÉSZ** létrehozása érdekében parti sétány létesül a [REDACTED] ingatlanon, hanem arról is megállapodás született, hogy a beruházó közösségi kötelezettségvállalásként részt vesz az óvodai férőhelyek növelését célzó fejlesztésben.

A **Rendelet** nem csupán megfosztja ettől a települést és egyúttal mentesíti a beruházót korábbi közösségi kötelezettségvállalása alól, hanem azt is eredményezi, hogy az **Önkormányzat** semmilyen módon nem tud már a jövőben ilyen megállapodást létrehozni, hiszen a másik oldalon a beruházó már szabad kezet kapott minden kérdésben. Nyilvánvalóan nem fogja önkéntes alapon ellentételezni a beruházás kapcsán a közösségre háruló költségeket, amelyek a megnövekedett lakosságszámból, forgalomból adódnak.

A **Rendelet** nem csupán a múltbeli közösségi kötelezettségvállalások alól mentesíti a beruházót, hanem minden jövőbeli ilyen célú kötelezettség alól is mentesíti.

Jól látható, hogy a **Rendelet** kibocsátásának a célja nem a beruházás gyorsítása, egyszerűsítése volt, hanem az **Önkormányzat** azon vagyoni értékű jogainak megszüntetése, melyek a közérdeken keresztül természetes akadályát képezték a korlátlan beruházásnak.

A gyorsítás maximum azon keresztül valósul meg, hogy a beruházó - az **Önkormányzat** felé vállalt kötelezettség sérelmére - a sétány megszüntetése után gyorsan fel tudja parcellázni a terület egy jelentős részét, és azt építési telekként értékesítheti.

3.3 XXI. cikk (1) bekezdésének sérelme: Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez.

A beépíthetőségi mértékek példa nélküli emelése, nem csupán tisztességtelen gazdasági előnyt nyújt a beruházó számára, hanem nyilvánvalóan a zöld területek mértékének drasztikus csökkentését is eredményezi. Településünk lakóinak egészséges környezethez való joga sérül, amikor egyes telkeken 80%-os beépítés valósul meg, ami a jelenleg ősfás terület felszámolását eredményezi. A település lakói és a nyaralók által használható sétányok hosszának drasztikus csökkentése, a Balatonhoz való hozzáférés ellehetetlenítése, a rekreációt biztosító strandterületen szálloda építése szintén az egészséges környezethez való jogunkat sérti.

Több ezer itt lakó és ide látogató nyaraló egészséges környezethez való joga sérül a nagyvárosi beépítési mód alkalmazásával és nem csupán a jelenleg itt élők, hanem a jövő generáció elől is elzárják a Balatont.

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

A Rendelet kibocsátására a 2006. évi LIII. törvény (a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről) felhatalmazása alapján került sor. *A törvény célja, hogy előmozdítsa a nemzetgazdasági szempontból jelentős beruházások által támasztott speciális igényeknek megfelelő szabályozási környezet kialakítását. Ezért a törvény a kockázatok kiküszöbölése, valamint az építésügyi engedélyezési eljárások felgyorsítása, és a hatóság hatékonyságának növelése érdekében számos módosító rendelkezést tartalmaz.*

Összességében megállapítható, hogy a **Rendelet** céljaként deklarált, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás gyorsítása és egyszerűsítése helyett, a jogalkotó kizárólagosan a beruházás megtérülésének minden határon túli növelését tartotta szem előtt. A jogalkotó a meglévő szabályok egyszerűsítésének, a folyamatban levő eljárások gyorsításának álcája alatt a beruházó számára kedvezőtlen **HÉSZ** szabályok felülírását, meglévő szerződésben vállalt kötelezettségek eltörlését végezte el, oly módon hogy a **Rendelet** érintett pontjainak módosításába a helyi **Önkormányzatot** még véleményezés céljából sem vonta be. A beruházó számára milliárdos értékű anyagi előnyt biztosított a **HÉSZ** szabályainak beruházó számára előnyös átírásával egy nem részletezett nemzetgazdasági előnyt lebegtetve, miközben egy helyi közösség 30 éves küzdelmének eredményeit törölte el, és fosztotta meg a helyi közösséget és a hazai lakosságot a Balatonhoz való közvetlen és garantált hozzáférésétől.

A tényállás leírásában részletesen összegyűjtöttük, hogy mely pontokban írja felül a **Rendelet** a jelenlegi szabályokat. Önmagáért beszélnek a következő rendelkezések, melyek egyik esetben sem a beruházás gyorsítását, egyszerűsítését szolgálják, csupán a megtérülési rátát emelik és annulálják a közösség Balaton-parttal kapcsolatos jogait.

- Közterületek illetve közutak kiszabályozásának tiltása
- Közhasználatú parti sétányok hosszának drasztikus csökkentése
- Móló használatának korlátozása
- Szálláshelyek létesítése strand területen
- Szükséges parkolóhelyekre vonatkozó könnyítések
- Megemelt beépítési százalékok és épületmagasságok, csökkentett telekméretek
- Telekalakítások a Balaton part menti 30 m-es sávjában

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó álláspontunk szerint visszaélt a 2006. évi LIII. törvény a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről alapján kapott felhatalmazással és Alaptörvényt sértő módon készítette el a **Rendelet** petícióval támadott szabályait, kérjük a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6/K § valamint a 43. §-ainak megsemmisítését.

4. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

- 1. sz. melléklet: Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról
- 2. számú melléklet: A Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a [REDACTED] között létrejött vagyonkezelési szerződés
- 3. számú melléklet: A [REDACTED] Kft. és Balatonvilágos Község Önkormányzata között létrejött Településrendezési szerződés
- 4. számú melléklet: A [REDACTED] t. 2013. december 18-án közokiratba foglalt nyilatkozata, amely alapján kérelmezte a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-nél az ingatlanok Önkormányzati tulajdonba adását
- 5. számú melléklet: Balatonvilágos Polgármesterének 2017. május 24-én kelt kérelme a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hrsz-ú ingatlanok tulajdonba adásával kapcsolatban
- 6. számú melléklet: Balatonvilágos Polgármesterének 2020. július 13-án kelt kérelme a vagyonkezelői szerződés 3.7.3 pontjával összhangban az ingatlanok tulajdonba adásával kapcsolatban

- 7. számú melléklet: Térképes vázlat a HÉSZ és a VKSZ szerinti területekről
- 8. számú melléklet: Az MNV válaszlevele a [REDACTED] ingatlan önkormányzati tulajdonba adásáról
- 9. számú melléklet: Térképes vázlat a Rendelettel érintett telkekről
- 10. számú melléklet: Kimutatás a HÉSZ és Rendelet által szabályozott beépítési mutatókról
- 11. meghatalmazott képviseleti jogának igazolása

Kelt: Balatonvilágos, 2021. március 16.

[REDACTED]

Fülöp Balázs
Aligai Fürdőegyesület, elnök

[REDACTED]