

Alkotmánybíróság

1535 Budapest, Pf. 773.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: IV/ 0 1 5 6 6 - 2 / 2023		
Érkezett: 2023 AUG 16.		
Erkezés módja		
POSTÁN	☒ @	EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 2	Kezelőiroda: 

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg *Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletének, kiemelten annak 2. §-ban elrendelt változtatási tilalom* 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

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) azonnali hatállyal változtatási tilalmat rendel el az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. §-ában kapott felhatalmazás alapján. A Rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen 2022. október 10.-től saját tulajdonnal rendelkezem, amelyet gazdálkodási céllal vettem, az akkor hatályos Helyi Építési Szabályzat ismeretében, az általa engedélyezett keretek között, fejlesztési céllal. Saját tulajdonú ingatlanom egyben az állandó lakóhelyem így ez a Rendelet közvetlen fejti ki rám hatását, indokolatlan és aránytalan jogsérelmet okoz a tulajdonomban, mindezt közvetlenül, bírói döntés nélkül.

A beadványt mint közvetlen érintett, természetes személy nyújtom be, de megemlítem, hogy egyben [REDACTED], amely a térségben élők érdekeit képviseli, a térségben élő családok megélhetési körülményeinek jobbításán dolgozik, így jelen beadványom túlmutat személyes ügyemen, többszáz család hasonlóan érintett ezen Rendelet által a térségben.

A jogsérelem alapja a Rendelet által előírt „változtatási tilalom”. Ennek a tilalomnak a jogi értelmezése, kibontása során eljutunk az Étv) 22. § (1) bekezdés második fordulatához, miszerint „illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad”, amely a „változtatási tilalom”-hoz hasonlóan nagyon tág megfogalmazás, konkrétan minden értéknövelő változtatást tilt. Bár lehet olyan olvasat, miszerint ennek ellentmond az Étv. 20. § (7) bekezdés d) pontja, miszerint „A tilalom nem terjed ki....az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a

településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére”, de a legjobb esetben is ez egy jogbizonytalanságot okozó ellentmondás, amelyet külön vizsgálni lenne érdemes, de én jelen beadványomban a Rendelet által előírt „változtatási tilalom” kifejezés állampolgári értelmezését és az ehhez illeszkedő jogszerű magatartást próbálom értelmezni, feltárni és ezek alapján vitatni. Amennyiben ugyanis a „változtatás” alatt valóban minden értéknövelő beruházást érteni kell, úgy véleményem szerint ez a tiltás kifejezetten túlzó, egyoldalú, korlátozó így alkotmányellenes, ezáltal ennek megsemmisítését tartom szükségesnek.

A Rendelet tehát megtilt minden „változtatást” a lehatárolt térségben. A kihirdetést követő naptól, felkészülési idő nélkül. Megtilt minden olyan értéknövelő beruházást, amelyet én a tulajdonszerzés óta végzek és terveztem végezni, ideértve olyan a hétköznapi életvitelhez kapcsolódó tulajdon feletti rendelkezési jogot, mint például a kerítés cseréje, esővédett terasz létesítése, bejárat gépjárművel használt szakaszainak szilárd burkolattal ellátása, kút létesítése öntözéshez, veteményes öntözésének kialakítása, melléképület felújítása ideértve az épület tetőjének cseréjét, külső festését is. Ezek voltak az idei terveim a saját tulajdonú ingatlanom tekintetében, és ezt most nem tehetem meg ha jogkövető magatartást tanúsítok. Ez a tiltás az Étv. 21. § (2) szerint akár három évig is fennállhat, amely időbeni terjedelemben is jelentős korlátozása a tulajdon feletti rendelkezésnek, ezáltal az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tulajdonhoz való alapjognak. A sérelmezett Rendelet tehát messze túlmutat egy készülő Településterv keretein, hiszen egy épület újrafestése, vagy a kertes mezőgazdasági rendeltetésű területeken kút és öntöző létesítése, melléképület felújítása bár értéknövelő tevékenység, de semmilyen módon nem lehet köze az építésügyi szabályozáshoz, így ennek azonnali és évekig tartó tiltása túlzó, aránytalan és indokolatlan. Ezen felül még diszkriminatív is, mert a változtatási tilalom alapját képező szerződés (csatolva) és kapcsolódó fórumok alapján a teljes városra készül egy új Településterv, mégis a változtatási tilalom csak egyes területrészekre került kihirdetésre, ebben is különösen a külterületek érintettek, ahol az érvényes jogszabályok betartatása is elégséges lenne a kitűzött célok teljesüléséhez (pl. túlépítkezés), hiszen jelenleg is 3%-os a beépíthetőség,..., ellenben például a [REDACTED] lakópark újabb ütemének kivitelezését semmi sem tiltja továbbra sem a Városban.

A tulajdonomban levő ingatlanon, amely állandó lakóhelyem, alapvetően gazdálkodási jellegű tevékenységet is kifejték, így ez a korlátozás különösen nagy hátrányt, közvetlen vagyoni veszteséget, kárt okoz számomra, mindezt kártalanítás nélkül.

b) A jogorvoslati eljárás hiánya

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) által elrendelt változtatási tilalom közvetlen fejt ki rám hatását, amely értelmezésem szerint minden értéknövelő beruházást tilt, akár három éven keresztül, és ez az alapjogsérelem alapja. Nem áll rendelkezésre más bírói út, miután jogkövető magatartással nincs lehetőség kifejtennem alapvető tulajdon feletti rendelkezési jogomat, amely a terület részben gazdasági jellegéből fakadóan szükséges lenne. Jogkövetőként nincs olyan bírói határozat amelyet támadhatnék, itt maga a jogszabály léte, rám való hatályosulása, az általa okozott aránytalan és túlzó tiltás a jogsértő.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete hatálybalépése száznolvan napon belüli.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) által elrendelt változtatási tilalom a Rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen saját tulajdonnal rendelkezem, amely egyben az állandó lakóhelyem (lakcímem, egyben tulajdonom: [REDACTED]), így ez a Rendelet közvetlen fejt ki rám hatását. Az 1. mellékletben igyekeztem a Rendelet 1. § (1) bekezdése szerinti lehatárolást térképen is jelölni, rajta a tulajdonommal, megadva a lehetőségeket a további mélységi ellenőrzésre és vizsgálatokra.

A tulajdonom és lakóhelyemen alapvetően gazdálkodási jellegű tevékenységet is kifejtek (mérete több mint 6000 m², ahol gyümölcsös található és biogazdálkodást tartok fenn). Az ingatlan 2022. október 10.-én került a nevemre, kifejezetten olyan céllal hogy itt komolyabb beruházásokat, fejlesztéseket végezzek, így ez a korlátozás különösen nagy hátrányt okoz számomra.

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

A Rendelet a 2. § „változtatási tilalom” aránytalan tulajdon használatát korlátozó rendelkezés, amely sérti a tulajdonhoz való jogot, mint alapjogot így sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését, miszerint „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz”. A használat ilyen mértékű korlátozása már a (2) bekezdésben kifejtett kártalanítási igényt is megalapozza, véleményem szerint.

A Rendelet 3. § alapján „kihirdetését követő napon lép hatályba”, így az azonnal hatályosuló tilalommal az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését is sérti (jogállamiság elve, visszaható hatályú jogalkotás tilalma és kellő felkészülési idő követelménye).

A Rendelet 1. § területi lehatárolást végez, ezáltal nem a teljes településre terjed ki, így diszkriminatív, hiszen a tervezői szerződés a teljes Városra kiterjedő megbízást ad, így sérti az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdését (diszkriminációtilalom).

A minden értéknövelő változtatásra kiterjedő tiltás érvényesítésével az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdése (szükségesség-arányosság elve) is sérül.

A 20/2014. (VII. 3.) AB határozat szerint „Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is.”, valamint „Az alapjogi tulajdonvédelem sajátosságai miatt az állami beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybírói értékelés voltaképpen tere a cél és az eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése lett.” A beadványomban ezt az aránytalanságot igyekszem bemutatni.

Egész Városra kiterjedő Településterv előkészítése miatt, településrendezési követelményeket nem érintő egyszerű bejelentéstől eltérő beruházási munkák tiltása akár három évre, csak egyes településrészekre diszkriminatív, túlzó, aránytalan és indokolatlan. Indokolt lehet bizonyos korlátozás, pl újabb építési engedélyek kiadásának tilalma, vagy más nevesített beruházások eszközzése, de a Étv. 22. § (1) szerinti minden értéknövelő beruházás nem elfogadható.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Elsődlegesen:

- a. Alaptörvény XIII. cikk (1) „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz”.

Továbbá:

- b. Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését (jogállamiság elve, visszaható hatályú jogalkotás tilalma és kellő felkészülési idő követelménye)
- c. Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdését (diszkriminációttilalom)
- d. Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésével (szükségesség-arányosság elve)
- e. Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését (kártalanítás szükségessége az állami tulajdonelvonás esetén)

b) A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) változtatási tilalmat rendel el az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. §-ában kapott felhatalmazás alapján. A Rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen 2022. október 10.-től saját tulajdonnal rendelkezem, amelyet gazdálkodási céllal vettem, az akkor hatályos Helyi Építési Szabályzat ismeretében, az általa engedélyezett keretek között, fejlesztési céllal.

A Rendelet „változtatási tilalom” kifejezésének az értelmezésén keresztül a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 22. § (1) bekezdés második fordulatához jutunk, amely minden értéknövelő beruházást megtilt („illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad”). Amely akár három évig (Étv. 21. §(2)) is fennállhat.

Miután a Helyi Építési Szabályzat csak kapcsolódó jogszabályok által pontosan körülhatárolt kereteken belül szabályozhat, ezért a „építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatás” általános tiltása túlzó, indokolatlan, aránytalan, ezáltal alkotmányos alapjogot korlátoz, a tulajdonhoz való jogot, azon belül is a tulajdonnal való rendelkezés részjogosultságát.

Az Alkotmány XIII. cikk-e a tulajdonhoz való jogot az állammal szemben biztosítja, s azt mint alapjogot – az értékgarancia követelményével, illetőleg a közérdekű korlátozás arányosságának ismérével – az állammal szemben védi.

A 64/1993. (XII. 22.) AB határozat megröszíti, hogy az Alaptörvény e tekintetben sem kívánt szakítani azon alkotmánybíróági gyakorlattal, amely szerint a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát nem részjogosítványai jelentik, hanem – ugyan úgy mint minden más alapjognál – az adott beavatkozás szükségességi és arányossági vizsgálata alapján dönthető el, hogy sérül-e a jog lényeges tartalma.

A tulajdonkorlátozás alkotmányosságát tehát akként lehet megítélni, hogy egyrészt közérdeket szolgál-e (ez alapján szükséges-e a korlátozás), másrészt, hogy a korlátozás arányos-e (azaz adott esetben érvényesül-e az értékgarancia.). Az alapjogi teszt annyiban módosul, hogy szükségességi okként a közérdeket is el lehet fogadni, a közérdek figyelembe vehető.

A 42/2006. (X. 5.) AB határozat azonban kiemeli, hogy „a közérdekre való általános hivatkozás nem elegendő, a korlátozást szükségessé tevő közérdek megléte a követelmény.”

Bár a vitatott Rendelet elég szűkszavú, a preambulumból megtudhatjuk, hogy „előkészítés alatt álló új településrendezési terv érvényesülése” céljából történik a „változtatási tilalom” elrendelése, amelyre a 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. § ad lehetőséget az Önkormányzatnak. Tehát a közérdeket itt tudjuk azonosítani.

A közérdek mélyebb megétetését keresve az tlátjuk, hogy a Rendelethez közvetlen előterjesztés nem kapcsolódik, de a Városvezetés fórumai, személyes egyeztetések és a Rendeletet néhány hónappal megelőző egy másik területrésze vonatkoz változtatási tilalom előterjesztéséből (lásd: https://biatorbagy.hu/system/files/elt_valtoztatasi_tilalom_elrendeleserol.pdf) megtudhatjuk, hogy az alapvető probléma Biatorbágy túlnépesedése, túlzott beépítések, mert „Biatorbágy megtelt”. Ennek ellenére a változtatási tilalomra lehatárolt területek között nem találhatók az épülő lakóparkok, ide értve például az úgynevezett [REDACTED] lakóparkot (lásd: [https://\[REDACTED\]](https://[REDACTED])), amelynek 4. üteme még most indul, és semmilyen korlátozás nem vonatkozik rá továbbra sem. Tehát a Rendelethez kapcsolódó közérdek a túlnépesedés, túlépítkezés lenne.

Az érintettségem a Rendelet 1. § (1) bekezdés szerinti lehatárolása alapján keletkezett, amely zártkerti övezet, Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület (konkrétan Mk-2 övezet), a vonatkozó HÉSZ szerint (lásd a a Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletet, valamint az érintettségemet igazoló szemelvényeket az 1. mellékletben) itt a beépíthetőség 3%, tehát túlnépesedés, túlzott beépítés a lakóparkokkal összevetve (ahol 30% a beépíthetőség és nincs változtatási tilalom) semmiképp sem azonosítható. Ez alapján véleményem szerint sérti a Rendelet az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdését (diszkriminációtilalom), hiszen nem a teljes településre, csupán annak egy részére ad ki változtatási tilalmat, miközben a Rendelet jogalapja egy az egész Biatorbágy településre vonatkozó „előkészítés alatt álló új településrendezési terv”. A jogalapot adó kivitelezői szerződést ugyanis kikértem és annak 1. pontja kifejezetten rendelkezik hogy „Biatorbágy Város településterve elkészítése” feladatra. (Tervezési Szerződés csatolva)

A Rendelet véleményem szerint az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését (jogállamiság elve, visszaható hatályú jogalkotás tilalma és kellő felkészülési idő követelménye) is sérti, hiszen 3. § szerint a Rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba, amely semmilyen módon nem teszi lehetővé a nyári gazdálkodási időszakra tervezett beruházások megvalósítását (így pl az öntöző kivitelezését, mellékhelyiség felkészítését a termények fogadására).

A 20/2014. (VII. 3.) AB határozat szerint „Az alapjogi tulajdonvédelem sajátosságai miatt az állami beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybírósági értékelés voltaképpeni tere a cél és az eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése.” A fentiekben igyekeztem bemutatni ezen szempontok alapjogsérelmet okozó elemeit, így véleményem szerint a Rendelet az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdését (szükségesség-arányosság elve) is sérti, miután az

elréendő célt (túlnépesedés, túlzott beépítések) bizonyára nem csak olyan módon lehetne elérni, hogy a teleplés leggyéribben lakott, és elsősorban gazdálkodásra használt területén azonnali hatállyal megtiltunk minden értéknövelő beruházást, és mindezt akár három évre...

Az esetemben a következő tulajdon feletti tevékenységek megvalósítását akadályozza ez a Rendelet: a kerítés cseréje, esővédett terasz létesítése, bejárat gépjárművel használt szakaszainak szilárd burkolattal ellátása, kút létesítése öntözéshez, veteményes öntözésének kialakítása, melléképület felújítása ideértve az épület tetőjének cseréjét, külső festését is. Ezek egy része esetleg besorolható az Étv. 20. § (7) c) pontja alá, miszerint „az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre” nem vonatkozik a változtatási tilalom, de sem a kút, sem az öntözés, sem a gépkocsibejárá, sem az esővédett terasz nem illeszthető be ezen listába.

A Rendelet „változtatási tilalom” elrendelése tehát véleményem szerint összességében az alábbi alapjogokat sérti:

- Az azonnal hatályosuló tilalommal az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését (jogállamiság elve, visszaható hatályú jogalkotás tilalma és kellő felkészülési idő követelménye), hiszen gazdálkodási területen szezon előtt azonnali hatállyal tiltja meg a változtatásokat, így a felkészülést a termelésre is.
- Azáltal hogy nem a teljes településre terjed ki diszkriminatív, hiszen a tervezői szerződés a teljes Városra kiterjedő megbízást ad és az előterjesztésben ismertetett probléma egyértelműen nem a külterületeken hanem a lakóparkokban jelentik meg, így sérti az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdését (diszkriminációtilalom).
- Az elérendő közérdekű cél megvalósulását jelentősen meghaladó tiltás érvényesítésével az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésével (szükségesség-arányosság elve), hiszen az amúgyis szabályozott gazdálkodási területek, a meglevő jogszabályok betartatásával nem lehetnek jelentős hatással a túlnépesedés, túlépítés problémájára, ellentétben a lakóparkokkal. De ettől eltekintve is a változtatási tilalomnak részleteznie kellene hogy pontosan mit tilt, mert magyarázat nélkül, a fogalom jogi kibontásával a „minden értéknövelő beruházáshoz” jutunk, amely bizonyára túlzó a feltárt közérdekű cél (településterv újragondolása) megvalósításához.
- Alapvetően sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdését (tulajdonhoz való jog), hiszen a tiltás ellehetetleníti a tulajdon feletti rendelkezés jogát tiltva minden értéknövelő beruházás megvalósítását, vagyoni hátrányt okoz a meg nem valósítható beruházások által, értékcsökkenést a tulajdonban, hisz egy gazdasági terület megfelelő fejlesztés nélkül elértéktelenedik, továbbá az esetleges értékesítéseket is megghiúsítja (akár három évig), mindezt mindenféle kártalanítási szándék vagy lehetőség nélkül.

Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésének sértése elsőre távolinak tűnhet, ezért had magyarázzam meg értelmezésemet. A tulajdonjogot érintően a korlátozásoknak klasszikusan két csoportját látom elkülöníteni. A tulajdon elvétele (államosítás, kisajátítás) a legsúlyosabb beavatkozás, hiszen ez a tulajdon feletti – rendelkezési – jogosultságokat, a tulajdon minden részjogosítványát teljes egészében megszünteti. A második csoportba a tulajdon használatát szabályozó rendelkezések (tipikusan pl. építési előírások), illetve a tulajdont terhelő közterhek (pl. adók) fizetésére vonatkozó szabályok tartoznak. Ugyanakkor e hagyományos csoportosítás mellett létezik egy harmadik csoport is: ezt a csoportot azok az állami beavatkozások képezik, melyek nem sorolhatók az előző két csoportba, nem szüntetnek meg teljes mértékben a tulajdonosnak a dologhoz fűződő jogosítványait, de mégis lényeges – akár a kisajátításhoz mérhető – módon érintik a tulajdon tárgyát, korlátozzák (pl. gyengítik) a tulajdonos jogait.

Véleményem szerint az esetem ebbe a harmadik csoportba sorolható, ezért releváns lehet rá a kártalanításra vonatkozó Alaptörvényi rendelkezés is. Ugyanis például a 34/2015. (XII. 9.) AB határozatban az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az a tulajdonkorlátozás, amely a tulajdonos jogi autonómiáját annak beleegyezése nélkül egyoldalúan úgy korlátozza, hogy az a kártalanítási igény érvényesítésére vonatkozó jogalap keletkezését kifejezetten megtiltja, aránytalanul tulajdonkorlátozó.

A 4/2016. (III.1.) AB határozat szerint a tulajdon alkotmányjogi fogalma nem azonos a tulajdon polgári jogi definíciójával, annál tágabb, és az alkotmány a tulajdonjogot mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ugyanezt a védelmi feladatot elláthassa. Amikor tehát az egyéni autonómia védelméről van szó, az alapjogi tulajdonvédelem kiterjed a tulajdon egykori ilyen szerepét átvevő vagyoni jogokra, így a Rendelet „változtatási tilalmat” elrendelő fordulata mind az egyén cselekvés autonómiáját, mind ennek hagyományos anyagi alapját, tulajdonhoz való jogomat korlátozza. Ez az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében véleményem szerint az értékgarancia elvének csorbulását jelenti, a tulajdonhoz való jog alkotmányellenes korlátozását. Az esetemben azért gondolom hogy ez különösen releváns, mert a gazdálkodási szezon előtt, azonnali hatállyal rendelték el változtatási tilalmat, amely jogi értelmezés szerint minden értéknövelő beruházást tilt.

A 3009/2012. (VI. 21.) AB határozat indokolása szerint a tulajdonhoz való jog – azon belül a tulajdonjog részjogosítványainak – korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. Az esetemben az azonnali, minden értéknövelő beruházás tiltása, egy olyan gazdálkodási övezetben ahol az érvényes jogszabályok igen szűken teszik lehetővé azt a problémát, amely a rendeletet megalapozó előterjesztés célul megjelöl, nem tűnik elkerülhetetlennek – hiszen a meglevő jogszabályok betartatása biztosítja a túlnépesedés és túlépítkezés problémáját. Ellenben a tiltás teljesen ellehetetleníti az övezetbeben lakók és gazdálkodók életét, tulajdonuk feletti autonómiát.

Az indoklás kiemeli továbbá, hogy az állam köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképpé teszi. Esetemben a diszkrimináció mentesség sem biztosított, hiszen egy a teljes Városra kiterjedő terv esetén ilyen részleges változtatási tilalom minden bizonnyal nem lehet diszkrimináció mentes.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a P.93919/2013/11 ügyben amellet érvel, hogy a tulajdon feletti korlátozások az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerinti kisajátítással analóg módon kártalanítás mellett lenne lehetséges. Bár a jogeset valóban terület kisajátításról szól, de az érvelési környezet kifejezetten hasonló, hiszen az állam az éritnett ingatlanokban, beleértve a saját tulajdonomat is, jelentős értékcsökkenést idézett elő (hisz így nem lehet sem fejleszteni sem értékesíteni ingatlant). Az érvelés relevanciája miatt szó szerint idézem: „Az alperes magatartásával a felperesek Alaptörvényben biztosított tulajdonhoz, a felpereseknek az ingatlanuk birtoklásához, használatához, azzal való rendelkezéshez való alapvető állampolgári jogot sértette meg azzal, hogy [...] a felperesek megkérdése és beleegyezése nélkül a korábbi korlátozás nélkül használható ingatlan biztonsági övezetbe kerülését követően már csak korlátozottan használható. A bíróság e körben utal arra is, hogy a fenti körülmény nem csak az ingatlan értékcsökkenésének megállapítására, hanem a felpereseket ért személyi sérelem miatt még abban az esetben is alkalmas nem vagyoni kártérítés megállapítására, ha a tilos vagy

korlátozott magatartásokat a felperesek nem kívánnak elvégezni az ingatlanukon, azonban azok jövőbeli elvégzése az alperesi magatartás miatt nem lehetséges „

A Budapest Környéki Törvényszék a P.25278/2013/26 ügyben tett indoklásában rámutatott arra, hogy az AB a 3177/2014. (VI. 18.) AB végzésében, utalva korábbi döntésére azt fejtette ki, hogy az állam főszabályként köteles tartózkodni az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába történő behatolástól. A perbeli esetben a felperesek tulajdonjoga, ezen belül is a használat részjogosítványa sérült meg. A perbeli korlátozás abban állt, hogy a használatot a kívánt módon megvalósítani nem tudták, a tulajdonjog és haszonélvezeti jog megszerzését követően három éven keresztül az ingatlan nem volt jogilag alkalmas arra, hogy építkezzenek rajta és a lakhatásuk céljára használják, ellentétben a telekalakítási határozatban rögzítettekhez képest. A Rendelet szerinti „változtatási tilalom” hasonló korlátozásokat jelent számomra és a környezetemben élők számára

A tulajdonhoz való jog abszolút szerkezetű jog, azt mindenkinek tiszteletben kell tartania, korlátozhatóságának feltételeit a legitim cél, a korlátozás szükségessége, arányossága és célszerűsége adja meg. Ez egyben azt is magában hordozza, hogy a korlátozásnak ki kell derülnie, annak nyilvánvalóan észlelhetőnek és terjedelmét tekintve egyértelműnek kell lennie. A Rendeletben előírt változtatási tilalom, mint korlátozás azonnali szükségessége indokolatlan a gazdálkodási zártkerti övezetben, arányossága túlzó annak mindenre kiterjedő volta miatt, és célszerűsége vitatott hiszen a meglevő jogszabályok betartatása is biztosítja a közérdekként megfogalmazott legitim cél megvalósulását.

Gyakorlatilag a Rendelet „változtatási tilalom” elrendelő fordulata azonnali hatállyal, közvetlenül tulajdont von el, mellyel szemben semmilyen ellentételezés nem áll fenn, továbbá hiányoznak a beavatkozás korlátait rögzítő és a másik fél érdekeinek figyelembevételét biztosító rendelkezések, hatálya túlzó és diszkriminatív, és indokolatlan is, miután a a célt bizonyára szűkebb tiltó rendelkezéssel is elérhető lett volna.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

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

Magánszemélyként terjesztem elő az alkotmányjogi panaszt.

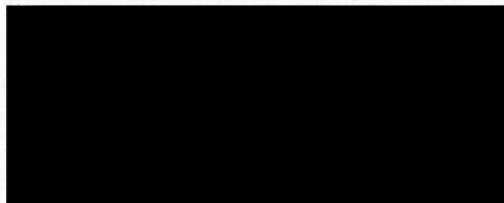
b) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Személyes adataim (nevem) közzétételéhez hozzájárulok.

c) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok

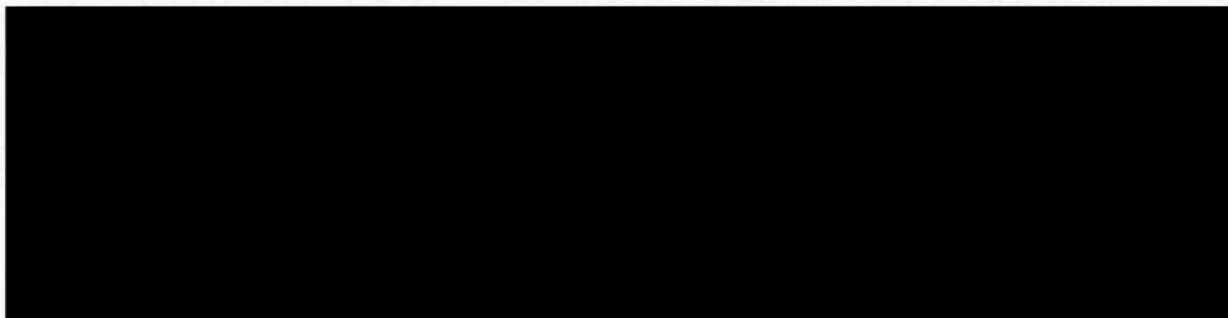
- személyi igazolványt
- lakcímkártya
- tulajdonjog bejegyző határozat (tulajdoni lap hivatalból kikérhető így azt nem csatolom)
- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet
- 1997. évi LXXVIII. törvény
- Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletet
- ELŐTERJESZTÉS Változtatási tilalom elrendelésére (csatolva, valamint itt: https://biatorbagy.hu/system/files/elt_valtoztatasi_tilalom_elrendeleserol.pdf)
- Tervezési Szerződés (2022. március 28)

Kelt: 2023. július 13.

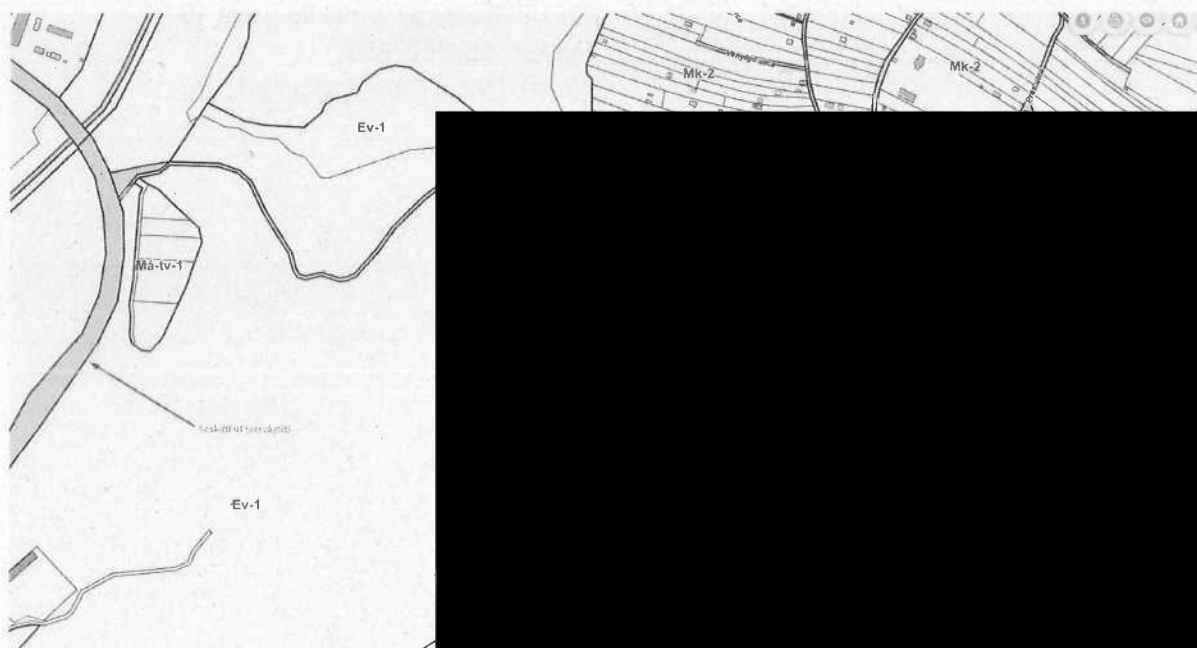


1. melléklet – érintettség igazolása

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletének rám vonatkozó lehatárolása:



Sajnos egy térképre nem tudom úgy rárajzolni lakóhelyemet hogy minden utcánév látszódjon, ezért legjobb belátásom szerint szemlézem ide a részeket. A térképek a Biatorbágy által fenntartott hivatalos kataszter nyilvántartásból származnak, amely a <http://terkep.biatorbagy.hu/> oldalon visszaellenőrizhető, sőt itt minden további helyrajzi szám kereshető és megtekinthető, ami az (1) bekezdésben felsorolásra került.



Kicsit erősebb nagyítással látható az ingatlanom részletei is, helyrajzi szám [REDACTED] a méret, valamint az Mk-2 besorolás.

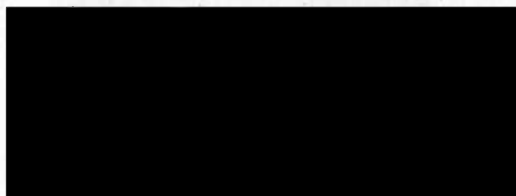
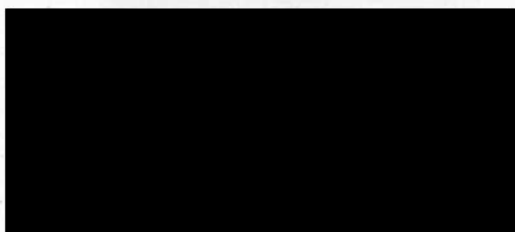


Építési övezetek (2021)

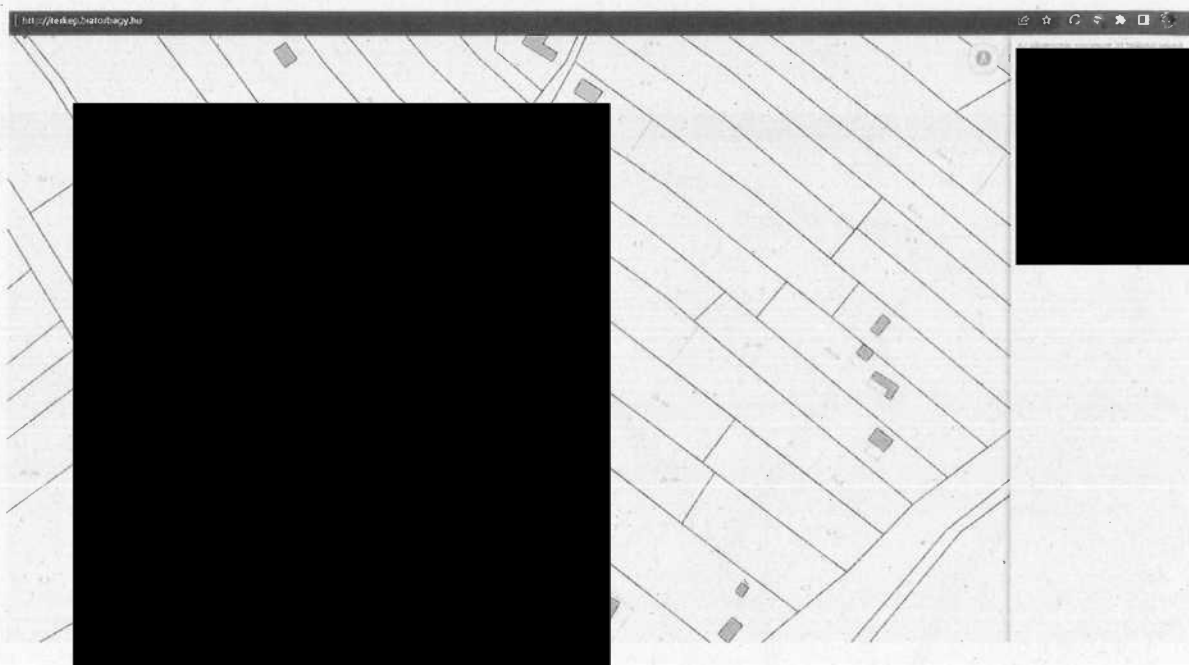
Építési övezet jele

Mk-2

Link



innen: <http://terkep.biatorbagy.hu/>



A tulajdoni lap szerint is látható hogy a [REDACTED] mi a lakcímem (ezt nem csatolom, mert hivatalból beszerezhető).

BIATORBÁGY



A Bátorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletből látható az Mk-2 besorolás beépíthetősége, ami 3%.

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. §

(1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezeti jele	A TELEK				AZ ÉPÜLET
	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
	m2	%	%	%	m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0