

Az irat elektronikus íratról  
képzett papírosított másolat.

2018 DEC. 04

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÍRÁSSAL LÁTTA EL:



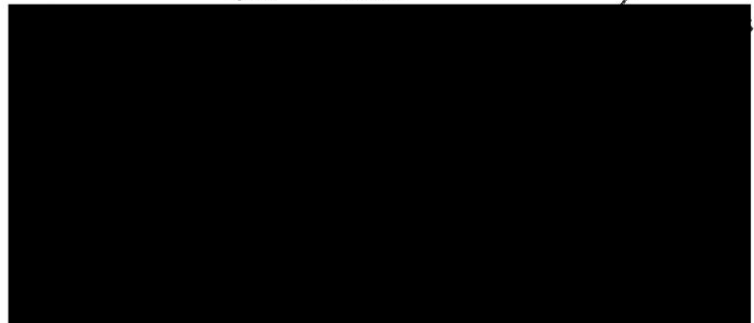
AVDH Bélyegző

Tisztelt Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság!

Kérem, hogy a 107.K.27.376/2018/12. sz. ügyben hozott ítélet végrehajtását függessze fel a beadott alkotmányjogi panasz miatt, mert a bontás megkezdése az eredeti állományviszonyok miatt lehetetlenné teszi.

SZEGEDI KÖZIGAZGATÁSI ÉS MUNKAÜGYI BÍRÓSÁG	
4.	
Érk.:	2018 -12- 03
Példány:	Meli:
Az ügyiratsz.:	107K27376/2018

Baja, 2018. december 02. napján



ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV / 1795 -0 / 2018
Érkezett:	2018 DEC 10.
Példány:	1
Melléklet:	9 db
Kezelőiroda:	



A másodfokú hatóság határozatával szemben a panaszos keresetet terjesztet elő, amelyben többek között kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásban, olyan bejegyzés szerepel, amely tiltja – tulajdonostársak hozzájárulását a bontási munkálatokhoz – az engedély megadását, valamint [REDACTED] nem lett volna jogosult a kérelmet előterjeszteni, mert a közös képviselő az eljárásra illetékes ezekben az ügyekben.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

A Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (továbbiakban: SZKMB) ítélete ellen a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 99. § (1) bekezdése alapján az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

A panaszos nyilatkozik, hogy a Kúria előtt felülvizsgálati eljárás nincs folyamatban, perújítást nem kezdeményezett.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

2018. december 3.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

A SZKMB előtt folyt 107.K.27.376/2018. sz. ügyben felperes.

e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés

A társasházat, mint közösséget megilleti-e a kollektív önrendelkezési jog, ha a közös tulajdont az egyik tulajdonostárs önhatalmúlag meg kívánja változtatni.

A tulajdonjog sérelmét jelenti-e az, hogy bontási engedélyt adnak ki a közös tulajdonra, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül.

Ha a bontási eljáráshoz a tulajdonostársak a közös tulajdon bontásához nem járulnak hozzá és mégis megadja a hatóság az engedélyt, pedig biztosra vehető, hogy nem kezdheti meg a bontási cselekményt, akkor sérül-e a tulajdonjoggal való rendelkezési jog.

## **2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása**

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Alaptörvény R. cikk

Alaptörvény I. cikk (1) bekezdés és (4) bekezdés

Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Alaptörvény I. cikk (1) bekezdés és (4) bekezdés:

A SZKMB azzal, hogy [REDACTED] a építtetőt, bontási engedélyt kérő elismerte, mint engedélykérőt megsértette a Társasházak önrendelkezési jogát.

A társasház a tulajdonosainak közösségét jelenti, akik együttesen hozzák a döntéseket. A SZKMB fent hivatkozott döntés meghozatala és az azt megelőző közigazgatási eljárás során a hatóság figyelmen kívül hagyta a társasházi közösséget. Az eljárás a kérelem beadásához való jogosultságot a tulajdonosok hozzájárulásával azonosították, pedig nem ugyanaz a kettő jogosultság. A panaszos álláspontja szerint a beadásra jogosultság a társasházat, mint közösséget érinti, hiszen így tudja jogait gyakorolni és kötelezettségeit teljesíteni a közös tulajdon vonatkozásában (pl. tető bontása). A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (továbbiakba: Thtv.) 50. § (2) bekezdés is ezt hangsúlyozza, hiszen kizárólagos képviselői jogosultságot adott a társasház közös képviselőjének. A megsemmisíteni kért ítéletben a SZKMB kifejtette, hogy hivatkozott szakasz miniszteri indokolásban 50-60 tulajdonos esetén illeti meg ez a jog a tulajdonközösséget. Ez az indoklás különbséget tesz tulajdon és tulajdon között, és így ahhoz vezet, hogy a kisebb létszámú társasházak tulajdonosait nem illeti meg, ugyanaz a jog, ugyanazon terjedelemben, mint a nagyobb létszámú társasházak tulajdonosait. Ez a különbségtétel alapjogsérelmet okoz. Annak fényében is, hogy a kiadott bontási engedély az egész társasház hrsz.-ra vonatkozik, nemcsak a külön tulajdonra, amelyet a külön tulajdonban levő közös tulajdon miatt nem lehet bontani.

Tehát a Thtv. nem a bontás tulajdonosi hozzájárulásához való kötelezést fogalmazza meg, hanem az engedély beadására való jogosultságot, amely a tulajdonostársak közösségétől ered a közös tulajdon bontására, így biztosítva a közös tulajdonnal való rendelkezés alkotmányos védelmét.

A tulajdonosok hozzájárulásának figyelmen kívül hagyásának alapjogi aggályai az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés részénél kerülnek kifejtésre.

Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés:

A SZKMB és a megelőző eljárást lefolytató közigazgatási hatóság az eljárás során a társasház jogképességét figyelmen kívül hagyta azzal, hogy közös tulajdonra úgy adta ki a bontási engedélyt, hogy a tulajdonostársak többségének hozzá nem járuló nyilatkozatát nem értékelte és ezáltal a tulajdonosközösség hozzájárulását nem kérte ki. A kikérés köteleessége lett volna a Társasházakról szóló törvény 21. § (1) bekezdése alapján.

Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés:

A tulajdonjog azzal sérült, hogy a tulajdonosok közösségét nem kérték ki pedig az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 46. § (2) bekezdés b) pontja kötelezővé teszi a jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tilalmak vizsgálatát, azaz a tulajdonos jogait biztosítja. A Thtv. 21. § (1) bekezdése alapján a bontási munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát be kell szerezni. A hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapján vizsgálta a műemlék jelleget, de a társasházi minőséget figyelmen kívül hagyta. A SZKMB előtti eljárás során a per alperese nyilatkozta, hogy kizárólag a műemlék jelleget vizsgálják. Ez a joggyakorlat az R. 46. § (2) bekezdésének hatósági szimpátia alapján történő vizsgálatát, értelmezését jelenti. Az Alaptörvény R. cikke, viszont a törvény mindenkire nézve kötelező jellegét emeli ki, így a hatóságra és a bíróságra is. Ez az eljárás eredményezte, hogy a tulajdonos [REDACTED] tulajdonosi jogai alaptörvényellenes korlátozás alá kerültek. Az Alaptörvény ezen cikkének (2) bekezdése szükségesség és arányossági szempontból korlátozást enged. Jelen esetben ez az alaptörvény konform korlátozás nem igazolható, mert [REDACTED] bontási érdeke nem közérdek.

Az eljárás során az eljáró szervek önkényesen alkalmazták a vonatkozó jogszabályokat. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelvével. (20/2017. (VII.18.) Ab. határozat) Ezt az álláspontot erősíti tovább, hogy a tulajdoni viszonyokat polgári jogi igény okán utasítják el (R. 47. § (3) bekezdés b) pontja.)

A bírósági ítéletben hivatkozott bontás megkezdéséhez szükséges egyéb engedélyek vizsgálatát a Kormányhivatal építésügyi osztályának gyakorlata szerint nem vizsgálja hivatalból, mert a bontás rövid folyamat és nincs elég kapacitás erre. Bejelentés esetén vizsgálandó a vonatkozó törvények által megkívánt feltételek meglétéről. (Pl. az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (2a) bekezdés átadás-átvétel tudomásul vételének igazolásáról.)

Összegezve a bontási engedély beadására a közös képviselő jogosult és a tulajdonos társak hozzájárulása szükséges, mert a Thtv. 21. § (1) bekezdése a társasház közösség tulajdonjogának alkotmányjogi védelmét szolgálja, amelyet figyelem nem vettek figyelembe, pedig az R. 46. § (2) bekezdés megköveteli, amelyet alkalmaznia kell az eljáró szerveknek.

### **3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek**

a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Igen kezdeményeztem.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról (Melléklet)

Kérem adataim zártan kezelését.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

07/26-6/2018. sz.

07/26-10/2018. sz.

BK/TH/1762-8/2018. sz.

107.K.27.376/2018/12. jkv.

107.K.27.376/2018/12. sz. ítélet

Ítélet felfüggesztésének kezdeményezése

 rási címpéldány

a társasház alapító okirata.

Kelt: Baja, 2018. december 03.

