

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: <i>V/1288-2/2017</i>	
Érkezett: 2017 JÚL 27.	
Példány: <i>1</i>	Kezelőiroda:
Melléklet: <i>0</i> db	<i>[Signature]</i>

Magyarország Alkotmánybírósága

Budapest

1535

Pf. 773.

2016. évi CLXXIII tv. 9.§ b) pontja elleni

A l k o t m á n y j o g i p a n a s z a



indítványozónak

Tisztelt Akotmánybíróság!

Hiánypótlási felhívásnak megfelelően az 1997. évi LXXVIII törvény 13. § (2) bekezdés *b)* pont *bc)* alpontjának “*és a megengedett vagy kizárt rendeltetését*” szövegrészének hatályon kívül helyezését vagy alkalmazási tilalmát kérelmezem legalább 90 napos időszakra. A korábbi beadványomban leírtakat fenntartva az alábbi kiegészítéssel indoklom az Építési törvény kérdéses pontjának alkotmányellenességét:

Csak a Budapest [REDACTED] hrsz-ú és a szomszédos ingatlanokon több száz családot érint az Étv. fenti változása, mivel az ingatlan HÉSZ szerinti besorolása kizárólag üdülőépületet enged a telekre építeni. Az Étv. korábbi módosítása országosan lehetővé tette lakóépület egyszerű bejelentéssel történő építését, amihez nem volt szükséges az esetleges tulajdonostársak aláírásának beszerzése. Mivel az említett terület a tulajdonosok több évtizedes kitartó próbálkozásai és az önkormányzat némi segítő szándéka ellenére is osztatlan közös tulajdonként van nyilvántartva a korábbi telekönyvi és földhivatali hibák miatt, gyakorlatilag lehetetlen engedélykérelmet a több száz tulajdonostárssal aláírni. Ezért **a 2016. év során fennállt egyszerű bejelentéssel történő építés testesítette meg az építés -mint tulajdonnal való rendelkezés- egyetlen jogkövető formáját** fenti ingatlannál. Mindez úgy valósult meg, hogy az Étv. figyelmen kívül hagyni rendelte a Helyi Építési Szabályzatban az épület rendeltetésére vonatkozó kikötést, és csak a 33/A. § szakaszban felsorolt paraméterek voltak kötelezőek. Tehát üdülővezetben is engedett lakóépületet építeni, hiszen a gyakorlatban nincs lényeges különbség egy üdülőépület és egy lakóépület között. Pusztán a tényleges használat alapján nevez egy épületet a köznyelv egyik vagy másik néven, és semmi sem zárja ki, hogy egy üdülőépületben lakjanak, vagy fordítva.

Az Étv. kifogásolt szakasza megszüntette fenti ingatlan (és országszerte több más hasonló osztatlan terület) esetében az egyetlen gyakorlati lehetőséget az építésre, ez ezeket érint. Az ingatlan mint az állampolgárok legjelentősebb vagyontárgya kiemelt védelmet élvez a jogban, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében rögzített tulajdonhoz való jog minél teljesebben érvényesülhessen. Például a tulajdonjogot külön hivatal tartja nyilván, átruházásához ügyvéd szükséges, hogy a visszaéléseket kizárják. Azonban legalább ilyen fontos, hogy a tulajdonhoz való jogból következő rendelkezési jog ne merüljön ki pusztán üres földterület adás-vételével vagy megművelésével, hanem értéke többszörösére növelhető legyen ráépítéssel. A legtöbb ingatlan ugyanis építményként sokszorosát éri az alatta lévő telekingatlannak. Tehát az ingatlantulajdonhoz kapcsolható legfontosabb rendelkezési jog a ráépítés, értékben megelőzi az üres földterület közvetlen tulajdonjogát is. Nem túlzás azt állítani, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése ingatlan esetében elsősorban a ráépítési jogot jelenti.

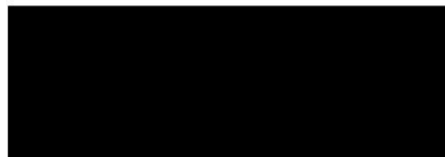
Ahogy elképzelhetetlen lenne, hogy két hetes hatályba lépéssel országos építési tilalmat vezessenek be, ugyanúgy sérti az Alaptörvényt az Étv. 13. § (2) bekezdés *b)* pont *bc)* alpontjának említett változtatása a több száz osztatlan közös tulajdonú területnél, melyek sok tulajdonossal rendelkeznek, és nem lakóövezetben vannak. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében rögzített jogállamiság elve feltételezi, hogy a jogszabályváltozások elegendő felkészülési időt hagynak az állampolgároknak az új törvényi állapotra. Ez az Étv. kifogásolt változtatásánál nem teljesült, mert két hét alatt nem lehet felkészülni egy építési korlátozásra. Az egyszerűsített bejelentés elkészítése is rengeteg időt és szakszerű tervezést igényel, hiszen ennek bevezetése sem nyitott szabad utat a szakszerűtlen épületek burjánzásának. Csupán a lakóingatlanok előnyben részesítését valósította meg a bürokrácia csökkentésével. Számunkra pedig több évtized után megnyílt a lehetőség a szabályos építésre, melyet az Étv. ezen szakasza most megszüntetett.

Ha lenne a XII. Kerületi Önkormányzat részéről hajlam a probléma megoldására, természetesen azt az utat választanánk. Azonban tényleges szándékot pl. HÉSZ változtatásra nem mutat az önkormányzat. Tevékenysége az elmúlt években arra korlátozódott, hogy használati megosztási szerződést próbált a tulajdonosokkal aláírni. Ez azonban minndössze 60%-os sikerű volt, egy építési engedélykérelmet is csak maximum ilyen arányban tudnának aláírni a tulajdonostársak. Így esetünkben az Étv. kifogásolt változása jelentősen korlátozta a tulajdonunkhoz való jogunkat, ellehetetlenítve a szabályos építést.

Előző beadványomhoz mellékelt térképvázlattal a terület furcsa sajátosságait próbáltam illusztrálni, pl. a szomszédos ténylegesen erdőterület 80 évvel ezeotti felparcellázását, és az összesen közel 10 hektáros 3 helyrajzi számra egyesített lakó- és üdülőépületekkel beépített osztatlan közös tulajdont. Így a térképvázlatnak nincs jogelméleti jelentősége a kérelem elbírálásának, azt pusztán a szavahihetőség alátámasztására szolgált.

Fentiek miatt kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az 1997. évi LXXVIII törvény 13. § (2) bekezdés *b)* pont *bc)* alpontjának “*és a megengedett vagy kizárt rendeltetését*” szövegrészét -vagy a teljes alpontot- megsemmisíteni szíveskedjen, ennek hiányában alkalmazási tilalmat rendeljen el, legalább 90 napra, hogy az érintetteknek ideje legyen felkészülni.

Tisztelettel:



indítványozó

Előttünk, mint tanúk előtt:

