

AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 3074/2017. (IV. 19.) AB VÉGZÉSE

alkotmányjogi panasz visszautasításáról

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.III.37.112/2016/12. számú ítélete, valamint a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.518/2015/15. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

I n d o k o l á s

- [1] 1. Az indítványozó alkotmányjogi panasz indítványt nyújtott be az Alkotmánybírósághoz az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján.
- [2] Az indítvány arra irányult, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.III.37.112/2016/12. számú ítélete, valamint a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.518/2015/15. számú ítélete alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azokat.
- [3] A panasz alapját képező ügyben egy budapesti IX. kerületi ingatlan tulajdonosa (egy ingatlanberuházó kft.) építési engedélyt kért egy kétszáz szobás, hat emeletes, négy pinceszintből és földszintből álló szálloda építésére. Az alapozáshoz és a föld alatti szintek építéséhez résfalás munkagödör-körülzárás szükséges, aminek a kialakításához, a falak lehorgonyzásához ideiglenesen fúrólukakkal az indítványozó ingatlana alatti föld mélyének igénybevételére is sor kell kerülnön. Ezekbe a fúrólukakba helyezik el a kihorgonyzáshoz szükséges segédszerkezetet. A betonnal kitöltött furatok a továbbiakban az indítványozó résztulajdonában álló épület alatti földben maradnak. Az ilyen technikát is igénylő építést engedélyezte az elsőfokú hatóság, amelyet Budapest Főváros Kormányhivatala helyben hagyott.
- [4] Az indítványozó keresettel támadta ezt a határozatot arra hivatkozással, hogy a kihorgonyzáshoz az engedélyt nem lett volna szabad kiadni, mivel ez a tevékenység a szomszédos ingatlanon történik, amelynek ő is részben tulajdonosa. A tulajdonosi hozzájárulás is részben hiányzik az építési engedélyhez, hiányzik továbbá a környezeti egyeztetés, az építést pedig akadályozza a benapozottság hiánya. A kereseti előadás szerint változik a talajvízszint és az építési engedély kiadásakor egyéb környezeti hatásokat sem vettek figyelembe. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 10.K.30.518/2015/15. számú ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a lehorgonyzás használja ugyan a szomszédos ingatlant, de nem tekinthető építési munkának, mert a Ptk. hatálya alá tartozik, emiatt pedig az építési engedély kiadásának akadálya nem volt. Egyebekben a döntés megfelelt a jogszabályoknak, eleget tett a szakhatósági előírásoknak.
- [5] A jogerős ítélet ellen az indítványozó felülvizsgálati kérelmet nyújtott be arra hivatkozással, hogy az alapozás megerősítése és a kihorgonyzásos technika építési tevékenységnek minősül, ami egyúttal a talaj szerkezetét is megváltoztatja, és ez számára hátrányos lehet. Hivatkozott arra, hogy van olyan társasházi lakó, aki nem kapta kézhez a társasház tulajdonosai közül az építési határozatot. Állította, hogy a kihorgonyzásos technika alkalmazása építési engedély köteles tevékenység. A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.518/2015/15. számú ítéletét hatályában fenntartotta. Indokolása szerint az ideiglenes talajhorgonyok nem illeszthetők az építmény definíciójába, ezért a szomszédos ingatlanon nem minősül építési engedélyköteles tevékenységnek a talajhorgonyok kialakítása. Az pedig, hogy a szomszédos ingatlan valamely lakója nem kapta meg az építési határozatot, olyan kérdés, amelyet az érintett fél sérelmezhet, az indítványozó azonban nem.
- [6] 2. Az indítványozó ezt követően fordult az Alkotmánybírósághoz. Alkotmányjogi panaszában kérte a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.III.37.112/2016/12. számú ítélete, valamint a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.518/2015/15. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését.

- [7] Az indítványozónak az alkotmányjogi panaszban kifejtett érvelése szerint az idegen ingatlan alatt véglegesen bennmaradó kihorgonyzási segédszerkezet alkalmazása azt eredményezné, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeli tulajdonosai nem tudnak mélygarázst építeni, ami a tulajdonnal való rendelkezés korlátozását is jelentené. Az építető által idézett tanúra hivatkozva előadja, hogy a kivitelezés révén a már meglévő – az indítványozó lakását is tartalmazó – ingatlan talajszerkezetének eredeti állapota vissza nem állítható módon megváltozik, a 14 darab horgonyt – funkciójuk elvesztése után – nem lehetséges eltávolítani indítványozó ingatlanáról, ráadásul több olyan módszer is létezik (pl. milánói módszer vagy a földem alatti építés módszere), amellyel az indítványozó ingatlanán való építés nélkül is megvalósítható lenne a résfal kialakítása, de ezeket még csak nem is modellezték gazdaságossági szempontok miatt.
- [8] Ezért az ítéletek szerinti megvalósítás aránytalan és szükségtelen mértékben veszi igénybe az indítványozó ingatlanát, csorbítva ezzel az Alaptörvényben biztosított tulajdonhoz való jogát. Létezik ugyanis olyan mód, amellyel az építető nemhogy enyhíthetné a panaszos tulajdonjogában esett sérelmet, hanem az teljesen elkerülhető is lenne. Az ezirányú érveit a közigazgatási hatósági eljárásban és a bírósági eljárásban teljességgel figyelmen kívül hagyták. Jelen esetben a tulajdonjog korlátozása – a panaszos ingatlana felhasználhatóságának nagybani csökkenése, vagyis az azzal való rendelkezési lehetőségek nagymértékű beszűkülése – nem szolgál közérdeket, hiszen annak oka a másik telken építeni szándékozó cég üzleti érdeke, profitra való törekvése, amely még önmagában nem tenné alaptörvény-ellenessé a panaszos tulajdonjogába történő beavatkozást – hiszen a profitra törekvés legitim és alkotmányos cselekmény egy alkotmányos piacgazdaságban –, ám a jelen ügyben a szükségesség-arányossági tesztet nem alkalmazták megfelelően.
- [9] Az indítványozó kérte, hogy az Alkotmánybíróság hívja fel a végrehajtás felfüggesztésére a bíróságot, ha ugyanis megkezdődik a per tárgyát képező építkezés, úgy az alkalmazott építési technika visszafordíthatatlan és helyrehozhatatlan károkat okozhat a panaszos ingatlanában.
- [10] 3. Az Alkotmánybíróságnak az Abtv. 56. § (1) bekezdése alapján mindenekelőtt azt kellett vizsgálnia, hogy az indítvány megfelel-e a törvényben foglalt befogadási feltételeknek, és így alkalmas-e az érdemi elbírálásra. E vizsgálat során az Alkotmánybíróság az alábbi következtetésekre jutott.
- [11] Az Abtv. 29. §-a értelmében az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadható be. Ez a feltétel a jelen ügyben benyújtott panasz vonatkozásában nem teljesült.
- [12] Az indítványozó alkotmányjogi panasz a bírósági döntéseknek nem alkotmányossági, hanem törvényességi szempontú és ténykérdésekben való felülvizsgálatára irányul. A bíróságok eljárásában eldöntendő jogértelmezési, illetve ténykérdések felülmérlegelésére ugyanakkor az Alkotmánybíróságnak nincs hatásköre, tartózkodik annak vizsgálatától, hogy a bírósági döntések indokolásában megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, mint ahogy azt sem vizsgálja, hogy a jogalkalmazó helytállóan értékelt-e az eljárásban beszerzett bizonyítékokat és előadott érveket {3309/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [5]; 3315/2014. (XI. 21.) AB végzés, Indokolás [16]; 3014/2015. (I. 27.) AB végzés, Indokolás [14]; 3029/2013. (II. 12.) AB végzés, Indokolás [16]; 3027/2014. (II. 17.) AB végzés, Indokolás [20]; 3168/2013. (IX. 17.) AB végzés, Indokolás [13]}.
- [13] Az indítványozó az ügyben a hatóságok és a bíróságok által eldöntött tényeket vitatta, hogy ti. az építési beruházás helyreállítható módon változtatja-e meg az ő ingatlanát, ellehetetleníti-e a későbbi építkezési munkák elvégzését, a mélygarázs kivitelezésével megváltozik-e az ingatlanának a szerkezete, megbontja-e a ház statikáját, lehet-e majd később garázst építeni az ingatlana alá, illetve létezik-e olyan más építési technológia, amely lehetővé teszi, hogy a mélygarázst úgy építsék meg, hogy az semmilyen módon nem nyúlik át, nem érinti az indítványozó ingatlanát.
- [14] Ezeknek a szakkérdéseknek a megvizsgálására és megválaszolására a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletében sor került. A bírósági ítélet szerint a megismételt eljárásban az építető az építési munkálatok tekintetében megváltoztatta az alkalmazandó technológiát, és az engedélyes tervekben eredetileg tervezett *jet grouting* talajszilárdítási technológia helyett olyan más megoldás került megtervezésre (nevezetesen résfalas munkagödör körülzárás), hogy a határoló szerkezet az építetői telekingatlanon belül kerüljön kialakításra, a szomszéd épület alapozását és felszerkezetét ne érintse. A horgonyok – a bírósági ítélet szerint is – ugyan véglegesen bent maradnak a földben, de a résfal létesítését követően semmiféle funkciójuk nem lesz, az indítványozó ingatlanának jövőbeli hasznosíthatósága vagy bármilyen jövőbeli építkezés szempontjából akadályt, korlátot nem jelentenek.

- [15] A bíróság a rendelkezésre álló munkatér határolási tervfejezet és a meghallgatott tanú nyilatkozata alapján kétséget kizáróan igazoltnak látta azt a körülményt, hogy a horgonyok az építmény tartószerkezeti rendszerére, tartószerkezeti elemeire hatást nem gyakorolnak, illetve – annak ellenére, hogy a horgonyok végleges jelleggel a földben maradnak – méretükre, jellegükre, valamint a funkció és érzékelhető környezeti hatás hiányára tekintettel engedélyköteles építménynek nem tekinthetők. A közigazgatási és munkaügyi bíróság elfogadta az építető azon álláspontját, hogy a horgonyzás kizárólag kivitelezési kérdés, az engedélyezési eljárásnak önmagában nem tárgya, az építési engedéllyel érintett építési tevékenységhez kapcsolódik, és a szomszédos ingatlant semmilyen építésszerűen releváns módon nem érinti. A bíróság kiemelte, hogy a résfalas munkatér határolás építési segédszerkezeteként minősíthető ideiglenes talajhorgonyok nem illeszthetők be a törvény szerinti „építmény” definíciójába, nem minősíthetők az idegen ingatlant érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységnek. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság pedig ezt a jogértelmezést megerősítette.
- [16] Az indítványozó a bíróságoknak a fenti kérdésekben elfoglalt álláspontját kérdőjelezte meg, ebből pedig az következik, hogy az indítványozó valójában nem a bíróságok sérelmezett ítéleteinek alkotmányossági vizsgálatát kérte, hanem azt kívánta elérni, hogy a tényállás megállapítása, valamint a tények értékelése, és az abból levont következtetések tekintetében elfoglalt bírói álláspontot változtassa meg az Alkotmánybíróság. Az Alkotmánybíróság viszont a bírói döntéseket kizárólag alkotmányossági szempontból vizsgálhatja, az alkotmányjogi panasz intézményén keresztül is kizárólag az Alaptörvényt és az abban elismert jogokat oltalmazza {lásd: 3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [13]}.
- [17] Az Alkotmánybíróság megítélése szerint törvényértelmezési és nem alkotmányossági kérdés annak megítélése, hogy meddig terjed a föld alatti földtest hasznosítási lehetőségeinek – és ezáltal az ezen fennálló tulajdonjog – határa [Ptk. 5:17. § (1) bekezdés], továbbá az is, hogy mi tekinthető a Ptk. 5:25 § (2) bekezdése szerinti „szükséges mértéknek” a szomszédos föld igénybevétele során.
- [18] Egy ilyen szomszédjogi vita eldöntése nem az építésügyi hatóság döntési kompetenciájába tartozó kérdés, azt csak polgári bíróság döntheti el polgári jogi jogvita keretében, ezért ennek helyes megítélése a jelen alkotmányjogi panaszindítvánnyal támadott bírói döntések vonatkozásában nem képezhetette vizsgálat tárgyát. A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítélete is utal arra, hogy az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el, az építető pedig a kivitelezés során okozott károkért a Polgári Törvénykönyvben foglaltak szerint felel.
- [19] Az indítványozó által előrevetített – és a pusztán spekuláción túl érdemben alá nem támasztott – negatív következmények (így a ház statikájának megbontása vagy a jövőbeli garázsépítés ellehetetlenülése) önmagukban nem vetnek fel alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vagy a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet.
- [20] Az Alkotmánybíróság az Abtv. 27. §-ában szabályozott hatáskörében eljárva a bírói döntés és az Alaptörvény összhangját biztosítja. Ebből következően a bírói döntés alaptörvény-ellenességének vizsgálata során az Alkotmánybíróság tartózkodik attól, hogy a bíróságok felülbírálati jogköréhez tartozó szakjogi kérdésekben állást foglaljon [7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [38]]. Az Alkotmánybíróság szerint szakjogi és nem alkotmányossági kérdés annak eldöntése, hogy az ilyen beavatkozáshoz kell-e az érintett illetve a társasház hozzájárulása.
- [21] Az indítványozó a bírósági keresetében kifejtette, hogy a szomszédos épület alakjainak megerősítéséhez és a telekhatáron átnyúló résfal megerősítéséhez a szomszédos épület valamennyi tulajdonosának és a közkert tulajdonosának a hozzájárulása is szükséges. Az indítványozó hivatkozott az elsőfokú hatóság egyik levelére, amely ezt a követelményt egyértelműen tartalmazta, valamint az – indítvány elbírálásakor már nem, de az alapeljárásban még hatályos – 193/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 18. § (2) bekezdés *b*) pontjára, amely az építési jogosultság igazolása körében akként rendelkezik, hogy idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az *a*) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi, az ingatlanal rendelkező jogosult hozzájáruló nyilatkozatával, vagy az ezt pótló bírói határozattal kell igazolni az építési jogosultságot. Az indítványozó a keresetében még azt is kifogásolta, hogy az épület alap-megerősítésének tárgyában csak társasházi közgyűlési határozat létezik, de a jogszabály által előírt valamennyi tulajdonostárs által megadott hozzájáruló nyilatkozat nem áll rendelkezésre.
- [22] A közigazgatási és munkaügyi bíróság az ítéletében ugyanakkor kellően megindokolta, hogy miért nem volt feltétel az építési tevékenység végzésére való jogosultság igazolása a jogorvoslati eljárás során (ti. a jogorvoslati eljárás során alkalmazandó 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. szabályai az építési jogosultság igazolásának a kér-

dését már nem vonták be az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás kötelező vizsgálati körébe, már nem volt feltétel az építési tevékenység végzésére való jogosultság igazolása.)

- [23] Az indítvány tehát ebben a részben sem vetett fel alapvető jelentőségű alkotmányjogi kérdést, illetve nem mutatott rá a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességre.
- [24] 4. Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panasz befogadhatósági vizsgálata során – a fentiekre tekintettel – arra a következtetésre jutott, hogy az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek. Az Alkotmánybíróság ezért az alkotmányjogi panaszt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel az Abtv. 56. § (3) bekezdésében előírtakra is, visszautasította.
- [25] 5. Tekintettel arra, hogy az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt visszautasította, a bírósági határozat végrehajtásának felfüggesztésére irányuló kérelem tárgyában mellőzte a döntéshozatalt.

Budapest, 2017. április 4.

Dr. Varga Zs. András s. k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Dr. Pokol Béla s. k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Schanda Balázs s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Stumpf István s. k.,
alkotmánybíró

Dr. Szívós Mária s. k.,
alkotmánybíró

Alkotmánybírósági ügyszám: IV/1905/2016.

