

Alkotmánybíróság

**Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
közigazgatási ügyszak**

1027 Budapest,
Csalogány u. 47-49.

támadott bírói határozatot hozó
bíróság útján

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [REDACTED] a továbbiakban ügyis, mint „Indítványtevő”) alul jegyzett és csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm a [REDACTED] útján – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény 26 § (1) és (2) bekezdése és a 27 § (1) bekezdése alapján az alábbi

alkotmányjogi panasz indítványt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a

- (a) A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 15. Kpk. 45.370/2013/5. számú végzésének
- (b) a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról és az egyes közigazgatási nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról szóló 2005. évi XVII. törvény („Knp Tv.”) 3 § (2) bekezdés,
- (c) a Knp Tv. 3 § (5) bekezdés utolsó mondat
- (d) A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 71. § (1) bekezdés

alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azokat, mivel sértik az Alaptörvény alábbi rendelkezéseit:

Indoklás:

A RÉSZ

I. Előzmények – a közvetlen érdeksérelem

1.1 Általános előzmények

Az építető [REDACTED] („Építető”) bejegyzett tulajdonosa a [REDACTED] [REDACTED] szám alatti ingatlan, amelyen az épület átépítésével szállodát kíván kialakítani. A beruházás megvalósítása során építető több építési engedélyt is kért az alábbiak szerint, illetőleg több határozat is született az ügyben.

Budapest, 2013. július 22.

FŐVÁROSI KÖZIGAZGATÁSI ÉS MUNKAÜGYI BÍRÓSÁG KÖZIGAZGATÁSI ÜGYSZAK 7.	
FŐLAJSTROMSZÁM KEZDŐIRATON:.....	
Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon	
Érkezett:	2013 -07- 25
PÉLDÁNY:.....	IV.....
MELLÉKLET:.....	KÖZTÜK: Knp-ef
FŐLAJSTROMSZÁM: 45370/13	UTÓIRATON:.....

ALKOTMANYBIROSAG	
Ügyszám:	10/1323-0/2013.
Érkezett:	2013 SZEPT 03.
Példány:	1
Melléklet:	2
Közlekedési:	P-1

Határozat, eljárás neve	Határozat száma	Határozat/Végzés kelte	Megjegyzés
Alap engedély	V-5072/9/2009	2009.03.31.	
1. sz. Módosított Engedély	V-6716/17/2010	2010. 08. 08.	
2. sz. Módosított Engedély	V-5291/17/2011	2011.09.19	A támadott bírósági felülvizsgálattal támadott határozatok
3. sz. Módosított Engedély	V-5061/17/2012	2012.02.28	
Homlokzat Bontás és újjáépítés kötelezés	V-7453/1/2012	2012.09.11	Az építető által „megrendelt” szakvélemények alapján az 1 fokú hatóság megállapította a védett homlokzati fal „veszélyességét” és elrendelte annak lebontását és vasbeton szerkezetű újjáépítését.
5. sz. Módosított Engedélyezési Eljárás		2012.11.19	Eredetileg ezt az eljárást a [REDACTED] utcai homlokzat elbontása érdekében indította építető, de időközben a homlokzati fal – jogellenes- lebontása a V-7453/1/2012 sz. határozat alapján került sor. Ezért az eljárás végzéssel lett megszüntetve.

Az 5. sz. módosított építési engedély kiadása iránt Építető 2012. július 5-én nyújtott be kérelmet, amely kérelem tárgya éppen a Hercegrímás utca 5. utcai homlokzat bontására irányult, de ebben az eljárásban a hatóság végül nem hozott érdemi határozatot, ugyanis még az eljárás folyamatban léte alatt, azzal párhuzamosan meghozta a V-7453/1/2012. számú határozatot, ami a homlokzati fal lebontását és újjáépítését építéshatósági kötelezés formájában rendelte el. Így, mint okafogyott eljárást a hatóság 2012. november 19-én azt megszüntette.

Külön figyelmet érdemel az ügyben a 2012.09.11. kelt „V-7453/1/2012. számú „Homlokzat Bontás és újjáépítés kötelezés” határozat, amely tartalmát tekintve kapcsolódik a jelen üggyhöz.

A területre érvényes, jelenleg is hatályos 33/2008. (XII. 05.) sz. önkormányzati rendelet alapján kifejezetten tilos nemcsak az utcai homlokzati főfal, hanem az egész utcai traktus (utcai homlokzat és mögöttes szerkezetek) bontása is. Ennek ellenére látható, hogy Építető célja kezdettől fogva az volt, hogy lebontassa az épület utcai traktusát, és ennek érdekében folyamatosan terjesztett elő újabb és újabb építési engedély módosítások iránti kérelmeket, amelyek, természetesen jogellenesen, az utcai traktus mindig egy kicsivel nagyobb és nagyobb részének lebontását tették lehetővé, ilyen olyan (általában statikai) indokokra való hivatkozással. Ennek a folyamatnak fontos mérföldkövei voltak a jelen indítvánnyal támadott bírósági felülvizsgálat tárgyát képező 2 és 3. sz. módosított építési engedélyek is, amelyek ugyan a homlokzat elbontását még nem, de az utcai traktus mind több és több részének elbontását már – jogellenes módon- engedélyezték. Végül Építető előterjesztette az 5. számú módosított építési engedély iránti kérelmét 2012 nyarán, amely kérelem tárgyát már az utcai homlokzat teljes lebontása képezte.

Tekintve, hogy ilyen súlyú jogszabálysértés alapján egyetlen egy hatóság sem adhatott volna ki építési engedélyt, Építető rosszhiszeműen eljárva 2012. augusztusában benyújtott egy „szakvéleményt” az építési hatóság részére, ami „életveszélyessé” nyilvánította az utcai homlokzati fal lebontását, mire az építési hatóság kötelező határozatot adott ki, és elrendelte a védett utcai homlokzat teljes lebontását és annak vasbeton szerkezetből való újjáépítését.

Természetesen Indítványtevő ezzel a határozattal szemben is jogorvoslással élte, tekintve, hogy az építési hatóság nem tárta fel a tényállást, nem vizsgálta ki, hogy valóban fennáll-e az életveszély, és azt sem vizsgálta meg, hogy az építetű által visszaépíteni kívánt új homlokzat illeszkedik-e a [REDACTED] utca műemléki környezetébe. Végül a homlokzatot az Építetű sajnos épp a másodfokú építési hatóság késlekedése miatt lebontotta, de az ügyből botrány lett, és a sajtó is foglalkozott az ügyvel. Indítványtevő ezen ügyben előterjesztett peres jogorvoslati kérelme is jelenleg a Budapesti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt van folyamatban.

1.2 A bíróság előtt támadott határozatok közvetlen eljárásjogi előzményei

Indítványtevő 2012. szeptember 11-én lett tulajdonosa a közvetlenül szomszédos [REDACTED] műemléki épület II. emelet 7. számú lakásának.

Indítványtevő jogi képviselője 2012. október 17-én iratbetekintésen vett részt az 1 fokú építési hatóságnál, ahol is megtekinthette a V-5291/17/2011 és V-5061/17/2012 számú határozatokat (2. sz. Módosított Engedély és 3. sz. Módosított Engedély) és azok termellékletét, valamint a V-7453/1/2012 számú Homlokzat Bontás és Újraépítés Kötelezés határozatot.

A megtekintett határozatok és tervek vizsgálata alapján Indítványtevő részére világossá vált, hogy az építetű a hatályos építési szabályokat súlyosan sértő műszaki tartalom megvalósítására kapott építési engedélyeket. Nyilvánvalóvá vált továbbá, hogy ezen engedélyek megszerzésével Építetű lényegében teljesen le akarja bontani a Indítványtevő frissen vásárolt műemléki ingatlanja műemléki környezetét biztosító szomszédos [REDACTED] szám alatti ingatlan utcai homlokzatát, és ott az építési és műemlékvédelmi szabályoknak nem megfelelő szállodaépületet kíván létesíteni.

Indítványtevő számára az is egyértelművé vált, hogy ezek a változások az ő saját szomszédos műemlék ingatlanának jelentős forgalmi érték és intimitásvesztését okozzák.

Ezen okok és az építési engedélyekben található más súlyos jogszabálysértések miatt Indítványtevő megfellebbezte Építetű 2. sz. és 3. sz. Módosított Engedélyeit 2012. október 15-én, és néhány nappal később a homlokzat fal lebontására és újjáépítésére vonatkozó kötelező határozatot is.

Az elsőfokú hatóság 2012. november 8.-án kelt V-7453/15/2012. és V-7453/20/2012. számú végzéseiben Indítványtevő fellebbezéseit elutasította. Az elutasítás indoka mindkét esetben az volt, hogy a fellebbezéssel támadott végzések már hónapokkal korábban, 2011. őszén és 2012. tavaszán jogerőre emelkedtek, így Indítványtevő fellebbezéseit elkerestek.

Ezt az álláspontot az 1 fokú hatóság mindkét esetben arra alapozta, hogy a támadott 2. és 3. sz. Módosított Engedélyeket a hatóság postai úton kézbesítette a [REDACTED] számú társasház közös képviselőjének, a határozatokat a közös képviselők 2011. szeptember illetőleg 2012. március hónapokban átvették, így az átvételek időpontjától megkezdődő 15 napos fellebbezési idők már hónapokkal korábban eltelték.

Ezzel szemben Indítványtevő mindkét fellebbezésben arra hivatkozott, hogy az 1. fokú hatóság téves jogi álláspont alapján kézbesítette a határozatokat a közös képviselő részére, így a kézbesítések nem voltak szabályszerűek, és a fellebbezési jog csak 2012. október 15-én nyílt meg, amikor is Indítványtevő jogi képviselője a határozatokat megtekinthette, és azokról tudomást szerezhetett.

A fellebbezéseket elutasító V-7453/15/2012. és V-7453/20/2012. számú végzéseket Indítványtevő 2012. október 29-án megfellebbezte, így került az ügy az Kormányhivatal, mint 2 fokú építési hatóság hatáskörébe.

A Kormányhivatal, mint másodfokú építési hatóság Indítványtevő fellebbezését 2013. február 6-án elutasította, a Indítványtevői fellebbezéseket elutasító 1 fokú végzéseket helybenhagyta, és így születtek meg a Kormányhivatal bírósági felülvizsgálattal támadott végzései.

II. Az Indítványtevő fellebbezéseit elutasító építési hatósági végzésekben tetten érhető jogszabálysértések

Álláspontunk szerint a támadott végzések elleni jogorvoslati kérelmet eleve peres eljárás keretei között kellett volna elbírálni, tekintve, hogy Indítványtevő fellebbezéseit érdemben bírálta el Kormányhivatal. Így jogellenesen alkalmazta Kormányhivatal a „végzés” formát.

Ugyanakkor ezen álláspontunk helytállóságától függetlenül önmagában is helye lett volna a támadott végzések hatályon kívül helyezésének a bírósági felülvizsgálat során, tekintettel arra, hogy az Kormányhivatal azokat súlyos jogszabálysértésekkel hozta meg.

2.1 A Társasházi törvény 50. §-ának hatályos szövege és annak múltbeli változásai

A Kormányhivatal a támadott végzésekben elsődlegesen azért utasította el a Indítványtevő fellebbezéseit, mert álláspontja szerint a fellebbezéssel támadott 2. és 3. sz. Építési Engedély Módosítások szabályszerűen kerültek kézbesítésre a Hercegprímás utca 3. sz. társasház tulajdonostársai részére a közös képviselő útján.

A határozatban Kormányhivatal ezzel kapcsolatban az alábbiak szerint fogalmaz:

„...és a határozattal a szomszéd társasházak tulajdonostársait a közös képviselő útján értesítette, az eljáráskor elfogadott joggyakorlat szerint”

A fenti megállapítás önmagában is téves és megtévesztő, ugyanis a kézbesítés szabályszerűsége tekintetében nem a „joggyakorlat” hanem a „jogszabály” az irányadó. **Márpedig a jelenleg, illetőleg a támadott határozatok meghozatalakor is már hatályos jogszabály szövege egyértelműen meghatározta, hogy mely esetekben elégséges a kézbesítés a közös képviselő részére, és amelyek azok az esetek, amikor is kifejezetten és közvetlenül a tulajdonostársaknak kell kézbesíteni.**

A közös képviselő vagy a tulajdonostárs részére szükséges kézbesítés szabályait a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény („Thtv.”) 50. §-a határozza meg. Ennek a paragrafusnak a szövege az elmúlt időszakban többször is változott az alábbiak szerint:

Hatályosság:	Paragrafus szövege:
2004.01.01.- 2009.09.29.	„50. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.”
2009. 09. 30.- 2011.01.01	„50. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. <u>(2) Az építésügyi hatósági eljárásban meghozott hatósági határozatot - a jogorvoslat lehetőségének biztosításával - valamennyi tulajdonostárs részére kézbesíteni kell; ebben az esetben a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közösség képviseletének ellátására nem jogosult.”</u>
2011.01.02-	„50. §53 (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. (2) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek

<i>minősül - annak képviselőjére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell."</i>
--

Tehát a fentiek alapján is jól látható, hogy a jogalkotó az elmúlt 3 évben több alkalommal is módosította a kézbesítésre vonatkozó speciális szabályokat, hol az abszolút szigorítás, hol a megengedő szabályozás irányába, míg végül kialakult a jelenleg is (és a támadott határozatok meghozatala időpontjában is) hatályos szabályozás. **Nem vitás, hogy a támadott határozatban a Kormányhivatal által idézett álláspont még a 2009. szeptember 29-i módosítás előtti szövegállapotról vonatkozott, amikor is az 50. § (2) bekezdése még nem létezett, így akkor valóban semmi sem korlátozta a közös képviselő részére történő iratkézbesítés lehetőségét. 2009. szeptember 29, illetőleg 2011.01.02-óta viszont a (2) bekezdés speciális kivételeket állapít meg, így ezen időpontokat követően már nem lehet általános jelleggel kijelenteni, hogy a közös képviselő részére való kézbesítés szabályszerű.**

Tekintve, hogy a támadott határozatok 2011. szeptember 19. és 2012. február 28-án, **tehát mindkét esetben 2011. január 2.-át követően** kerültek meghozatalra, így mindkét határozat tekintetében a jelenleg is hatályos törvényszöveget kell alkalmazni a kézbesítés szabályosságának megállapítására. **A kifejtett, a kézbesítés szabályosságával kapcsolatos álláspont a támadott határozatok tekintetében tehát téves.**

2.2 A Társasházi törvény 50. § (2) bekezdéssel kapcsolatos anyagi jogi jogszabálysértés

A támadott határozatok kézbesítése nem felel meg a Thtv. 50. § (2) bekezdésben megfogalmazott feltételnek, így a támadott határozatokat Kormányhivatal jogszabálysértő módon kézbesítette a közös képviselő útján a szomszédos épületek tulajdonostársainak. Erre tekintettel a határozatok megfelelő és szabályszerű kézbesítés hiányában nem emelkedtek jogerőre. Így Indítványtevő (illetőleg jogelődje) fellebbezési jogára vonatkozó 15 napos határidő sem kezdődött meg, csak akkor, amikor is Indítványtevő jogelődje 2012. szeptember 17-én, iratbetekintés során a támadott határozatokat megismerhette, azokról tudomást szerezhetett.

Indítványtevő a támadott határozatokat megelőző fellebbezéseiben is pontosan kifejtette, hogy mi a helyes értelmezése a Thtv. 50. § (2) bekezdés szövegének. Még egyszer idézzük a hivatkozott jogszabályhelyet:

50 § [...] (2) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviselőjére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell."

Tehát a jelen esetben akkor lett volna lehetőség arra, hogy az építési hatóság a határozatokat a közös képviselő útján kézbesítse, ha az nem irányult volna a meglévő épület tömegének megváltoztatására.

E körben fontos látni, hogy a meglévő épület tömege ténybeli kérdés, az akként veendő figyelembe, ahogy az épület a fellebbezéssel támadott építési engedély határozat kiadásakor állt.

Az építkezés a határozatok meghozatalakor még nem érte el a szerkezetkész állapotot sem, az épület tetőszerkezete még nem volt befejezve, így az épület végleges tömege még nem alakult ki. Így lényegében egy félig meddig lebontott épülettorzó állt a korábbi épület helyén.

Vagyis, az épület tömege tekintetében jelentős különbség volt az építési engedély kiadásának időpontjában (és van ma is) ahhoz a műszaki tartalomhoz képest, amit a fellebbezéssel támadott 2. és 3. sz. építési engedély módosítás határozatok hagytak jóvá.

A támadott határozatban Kormányhivatal ismételtén kifejti azt az álláspontot, miszerint a „meglévő épület” kifejezést akként lehetne értelmezni, hogy az jelentését tekintve megegyezik a „korábbi engedély módosítással engedélyezett” épülettel, függetlenül attól, hogy a korábban engedélyezett épület megépült-e vagy sem.

Teljesen téves volt a Kormányhivatal jogi álláspontja, hogy „meglévő építménynek” azt a műszaki tartalmat lehetne tekinteni, amit a fellebbezéssel támadott engedélyt megelőzően kiadott korábbi engedély alapján lehetne megvalósítani. A korábbi engedély által engedélyezett műszaki tartalmat csak akkor lehetne „meglévő épületnek” tekinteni, ha a kivitelezés már a fellebbezéssel támadott engedély kiadását megelőzően elérte volna azt az állapotot, amelyet a korábbi jogerős építési engedély engedélyezett.

Tehát az épület tömege a 2. és 3. számú módosított engedélyek kiadásának időpontjában az akkor meglévő épület állapotához képest jelentősen változott, így az akkori helyzetben nem mentesülhetett volna az 1 fokú hatóság az alól, hogy a határozatokat közvetlenül kézbesítse a szomszédos épületek tulajdonosársainak.

Utalunk arra, hogy a „meglévő építmény” kifejezésre nincs értelmező rendelkezés sem az OTÉK sem az Épt. sem más építési jogszabályban, így ezen esetben csak a kifejezés általánosan elfogadott nyelvtani értelmezése szerint lehet eljárni. A szabad általánosan elfogadott jelentése szerint pedig a „meglévő” az az, ami ténylegesen elkészült, fizikai valójában is megtapasztalható. Az a műszaki tartalom, aminek a megvalósítására egy építési engedélyezési eljárásban engedélyt adtak, még nem meglévő építmény, csak akkor válik azzá, ha azt ténylegesen fel is építették.

A támadott határozat fenti álláspontjának igazolása érdekében felhívja az Épt. 2. § 8. pont értelmező rendelkezést, és az ott közölt értelmező rendelkezés alapján kívánja levezetni, hogy a „meglévő épület” kifejezés az azonos jelentéssel bírna a „korábban kiadott építési engedélyben már engedélyezett, de még meg nem épített” épülettel.

A Kormányhivatal hipotézise minden alapot nélkülözött, és őszintén szólva nem is tudjuk elképzelni, hogy a Kormányhivatal, mint építéshatósági szakigazgatási szerv komolyan gondolta, hogy ezzel kapcsolatos érvelése helytálló.

Az Kormányhivatal által hivatkozott értelmező rendelkezés az alábbi:

„8. Építmény: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

Mindezek alapján a Kormányhivatal a határozatban az alábbi állítást tette:

„Mindezekből az következik, hogy egy építési hatósági engedély alapján kivitelezés alatt álló építmény is, készülségi fokára és kiterjedésére nélkül építménynek tekintendő.

Ezért a módosított építési engedélyezési eljárásban az elbíráláskor még akkor félig sem kész építmény megelőző engedélyezési dokumentációban szereplő tömegéhez mérten kell a tömegváltozást megállapítani, és nem az épület megkezdése előtti (eredeti) állapotához, és nem is az éppen elért készülséghez.”

Fentiek alapján látható, hogy az Kormányhivatal által idézett „Építmény” értelmező rendelkezés teljesen irreleváns, ugyanakkor az is látható, hogy Kormányhivatal fentiek alapján levont következtetése viszont minden jogi és ténybeli alapot nélkülöz.

Először is utalunk arra, hogy teljesen feleslegesen idézi a Kormányhivatal az „Építmény” fogalmát a jogszabályból. Ugyanis az mindenki számára triviális, hogy a félkész épület is építmény. A kérdés az, hogy a folyamatosan épülő, és így napról napra változó építménynek melyik fizikai

állapota az, amely „Meglévő” állapotnak tekinthető. Tehát melyik állapotot kell összevetni az újabb építési engedélyben szereplő műszaki tartalom állapotával, hogy a korábbi és az újabb verzió között esetleges eltérést vizsgálni lehessen. Tehát nem az „Építmény”, hanem a „Meglévő” kifejezés fogalma adja meg a választ. Mint fentebb jeleztük, a „Meglévő” kifejezésre nincs értelmező rendelkezés, így e tekintetben csak az általános nyelvtani jelentésből lehet kiindulni. Ennek alapján pedig nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a „Meglévő” az azonos lenne azzal „Ami még nincs meg, de már engedélyezték.”

Ezen felül külön is hivatkozunk arra, hogy az Épt. által tartalmazott „építmény” fogalom-meghatározás nemhogy erősíti, hanem éppen cáfolja a Kormányhivatal álláspontját, így Kormányhivatal tulajdonképpen saját álláspontjának tarthatatlanságát erősíti meg azzal, hogy az Építmény fogalom-meghatározására hivatkozik.

Az idézett fogalommagyarázat ugyanis két részfogalmat határoz meg, amelyek mindegyikét az „építmény” fogalom alá sorolja, és amelyeket a törvényszöveg „illetve” szóval kapcsol össze. Ezek az alábbiak:

(i) „*építési tevékenységgel létrehozott*”

(ii) „*késztermékként az építési helyszínre szállított, minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás..*”

Vagyis az Építmény fogalma csak már „*létrehozott*” vagy pedig „*késztermékként a helyszínre szállított műszaki megoldás lehet*” magyarul, csak olyan fizikailag is létező megépített vagy legyártott dolog, amit már létrehoztak, felépítettek, vagy a helyszínre szállítottak.

Ebből következőleg semmi szín alatt nem minősül „Építmény” –nek egy csak a tervlapon vagy az engedélyes tervdokumentációban létező rajz, amit még nem hozta létre építési tevékenységgel. A „*késztermékként a helyszínre szállítás*” pedig egy szálloda esetében nyilván valóan fogalmilag kizárt.

Erre tekintettel tehát az Építmény értelmező rendelkezés alapján csak az a dolog minősülhet építménynek, ami az 2. és a 3. számú határozat meghozatalakor már az építési helyszínen létrehozására került, tehát ezen félkész építmény tekintetében kellett volna az 1 fokú építési hatóságnak vizsgálni az engedélyek kézbesítése előtt, hogy van-e az építmény tömegében eltérés ahhoz képest, amit a támadott építési engedély határozatok létesítendő műszaki tartalomként meghatároztak. Illetőleg ugyan ilyen módon kellett volna értelmezni és alkalmazni a Thtv. 50 § (2) bekezdést a Kormányhivatalnak a fellebbezés elbírálása során is.

2.3 A meglévő épület tömege és a támadott határozatokkal engedélyezett állapot közötti eltérések

Fentiekre tekintettel tehát annak eldöntése, hogy a 2. és 3. számú építési engedélyk és az ezen engedélyk kiadásakor a Meglévő építmény között az építmény tömegében volt-e eltérés az ténykérdés, amely szakértői kompetenciába tartozik.

Ezzel kapcsolatban utalunk az alábbiakra. Indítványtevő 2012. november 20-án benyújtotta az 1 fokú hatóság részére a kirendelt igazságügyi szakértő ██████████ szakvéleményét, amely szakvéleményben a szakértő a meglévő és az engedélyezett állapotok közti különbségekről így foglalt állást:

„Tárgyi ingatlanon az átalakítás jelentős bontási munkákkal jár. A régi épület szerkezeteinek nagy része elbontásra került. Az építési engedély harmadik módosítása szerinti tervezett épület a helyszíni szemle idején tapasztalt („meglévő építmény tömegének”) állapothoz képest jelentős mértékű változást jelent az épület tömegében.

Álláspontom szerint műszaki kérdés annak eldöntése, hogy az építési engedély kérelem beadásakor, vagy a sokadszori módosítási kérelem benyújtásakor a Thtv. 50 §-a (2) pontjában hivatkozott „meglévő építmény

tömege" állapot eltér-e a kérelemben szereplő tervezett állapottól. Egyértelműen megállapítható, hogy az eredeti építési engedélyezési tervben szereplő épület tömege nem készült el a módosítás beadásáig, így azt nem lehet meglévő építménynek tekinteni. A jogszabály „építmény” szót alkalmazza, amit nem lehet úgy értelmezni, hogy jogerős építési engedélyben szereplő tervet kell figyelembe venni. Az építményt építési tevékenységgel kell létrehozni. „

A fentiek alapján – mivel jelen speciális esetben maga a kézbesítés módját szakkérdésben való helyes álláspontra helyezkedés határozza meg – a kirendelt igazságügyi szakértő egyértelműen állást tudott foglalni a kézbesítés szabályosságával kapcsolatban is:

„A fenti jogszabály kimondja, hogy ilyen esetben az építési engedélyt nem elegendő a közös képviselőnek megküldeni, hanem azt az összes tulajdonostársnak meg kell küldeni. A hatóság a fellebbezési jog tekintetében álláspontom szerint ebben a tekintetben megsértette kérelmező vagy jogelődje, valamint minden tulajdonostárs jogait.”

Álláspontunk szerint a Kormányhivatalnak el kellett volna fogadnia a kirendelt igazságügyi szakértő egyértelmű és világos álláspontját a vonatkozó műszaki szakkérdésben már azért is, mert [REDAKTOR] szakértői kirendelése a [REDAKTOR] közjegyző 11019/Ú/566/2012/3. sz. végzése alapján történt a 2008. évi XLV. törvény 21 § (1) bek. alapján, így az ő szakvéleménye a törvény rendelkezésénél fogva egy tekintet alá esik a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő véleményével.

III. Fellebbező ügyféli jogállása és a támadott határozatok ezzel kapcsolatos megállapításai

Külön figyelmet érdemel Indítványtevő ügyféli jogállásának kérdése, különös tekintettel arra, hogy Kormányhivatal olyan álláspontot fejtett ki a támadott határozatban, miszerint Indítványtevő nem minősül ügyfélnek, és erre tekintettel nem is volt fellebbezési joga a fellebbezéssel támadott 2. és 3. számú építési engedély határozatokkal szemben.

Kormányhivatal e körben meg is változtatta az indítványtevői fellebbezést elutasító 1 fokú határozatok indoklását. Az 1 fokú határozatok ugyanis azt az álláspontot tartalmazták, hogy a fentebb részletezettek szerint 2011. őszén és 2012. tavaszán a 2. és 3. sz. építési engedély határozatok közös képviselő útján való kézbesítése szabályszerű volt, így a fellebbezésre nyitva álló határidők a kézbesítésekkel megkezdődtek. Vagyis Indítványtevő fellebbezése elkésett, amely indoklásból az következik, hogy valójában nem alaki, hanem érdemi/anyagi jogi okból vitatja a fellebbezési jogot, amikor is a kézbesítést a közös képviselő felé joghatályosnak ismeri el – a Társasházi törvény fenti rendelkezését egyértelműen sértve melleleg ezen indokolásával.

Ezzel szemben a Kormányhivatal a támadott határozatban a korábbi 1 fokú határozat indoklását akként változtatta meg, hogy a Indítványtevői fellebbezés nem elkésett, hanem Indítványtevőnek nem is volt fellebbezési joga, mert nem volt ügyfél.

A Kormányhivatal erről a következőképpen ír a határozat indoklásában:

„Fellebbező, aki 2012. október 30-án nyújtotta be fellebbezéseit a V-5291/17/2011. és a V-5061/17/2012. számú elsőfokú határozatok ellen a rendelkezésre álló első fokú iratok szerint a [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR] szám alatti társasház II./7. számú (hrsz 24748/0/A18) lakásának tulajdonosa, de csak 2012. szeptember 11-e óta.

A lakás korábbi tulajdonosai – [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR] –viszont a fentiekben leírt építési engedélyezési eljárásokban biztosított ügyféli jogukkal nem éltek, fellebbezést nem nyújtottak be egyik első fokú határozat ellen sem.

Fentiek miatt Fellebbező a második, illetve a harmadik alkalommal módosított építési engedélyezési eljárásokban nem lehetett ügyfél, és azok jogerős határozattal történt lezárulása utáni jogutódlás címén sem lehetne ügyféli jogállást megállapítani, mert Fellebbező nem volt jogosult fellebbezést benyújtani sem a V-5291/17/2011 sem a V-5061/17/2012. számú elsőfokú határozatok ellen.”

Majd később:

„Az Elsőfokú hatóság a Ket. 102 § (2) bekezdése alapján [el]utasította a fellebbezéseket, de helytelenül ítélte meg, mert az elutasításnak nem az elkésettség, hanem a jogosulatlanság az alapja. Elkésettségről jogosult fellebbező esetén lehet szó.”

Fenti kérésből az állapítható meg, hogy Kormányhivatal nincs tisztában a jogutódlás fogalmával, illetőleg Kormányhivatal ez alkalommal is összekeveri az okot és az okozatot.

Utalunk arra, hogy a jogutódlás intézményének éppen az a lényege, hogy a jogutód a jogelő helyére lép e közigazgatási eljárásokban, így ugyanazokkal a jogokkal rendelkezik, amelyekkel jogelője is rendelkezett. Tehát Indítványtevőnek akkor van fellebbezési joga a támadott határozatokkal szemben, ha a fellebbezési jog jogelőjét, [REDACTED] is megillette a jogutódlás pillanatában.

Önmagában tehát az a körülmény, hogy a támadott 2 és 3. sz. építési engedélyek meghozatalakor Indítványtevő még nem volt tulajdonos a szomszédos társasházban nem zárja ki azt, hogy Indítványtevőnek jogtódként való belépést követően már legyen ilyen joga, feltéve, ha jogelőjei fellebbezési joga sem enyészett el.

Tehát az indítványtevői fellebbezési jog fennállásának az az előkérdése, hogy jogelőjeinek a Németh házaspárnak megmaradt-e a fellebbezési joga a jogutódlás pillanatáig.

Fentiekén túl a Kormányhivatal azon álláspontja is téves, hogy Indítványtevőnek ezért ne lenne fellebbezési joga, mert azok jogerős határozattal már le lettek zárva, illetőleg a jogelő Németh Házaspár nem gyakorolta korábban ügyféli jogaikat. Éppen ez az a pont, ahol Kormányhivatal összekeveri az okot és az okozatot.

Először is a korábban kifejtettek szerint 2011. őszén és 2012. tavaszán a 2. és a 3. számú engedélyek kézbesítése nem volt szabályszerű, (mert közvetlenül kellett volna a tulajdonostársaknak kézbesíteni a határozatokat) így a határozatok nem is emelkedhettek jogerőre. Így „jogerős határozattal lezárt eljárásokról” sem lehet beszélni, tehát ezen körülmény biztosan nem lehetne akadálya annak, hogy Indítványtevőnek ügyféli jogai legyenek.

E körben külön is hivatkozunk a Kúria KGD 2003.200 szám alatt közzétett Kf.II.39.909/2001 számú eseti döntésére, amelyben a Kúria az alábbiak szerint foglalt állást:

„Az építési engedélyt megadó határozatot a tulajdonostárs részére is kézbesíteni kell, ennek elmaradása esetén ez engedély nem jogerős.”

Illetve: *„Miután a beavatkozó részére nem történt meg az első fokú építésügyi hatóság határozatának kézbesítése, így az erről szóló értesítés ellenére sem emelkedett jogerőre.”*

Tehát a 2. és 3. számú építési engedélyek tekintetében mind a mai napig nem született jogerős határozat éppen a kézbesítési szabályok megsértése miatt.

Másodszor pedig az a körülmény, hogy a jogelő [REDACTED] nem gyakorolta ügyféli jogait az ügyben a fentiek szerint nem oka, hanem következménye a hatóság jogszabálysértő eljárásának, ugyanis a szabálytalan kézbesítés miatt nem szerezhettek korábban tudomást a támadott határozatokról.

Utalunk arra, hogy a fentiek miatt jogszabály ellenesen állapította meg a Kormányhivatal, hogy a fellebbezési jog tekintetében nem ügyfél Indítványtevő, így más ez okból sem lett volna jogosult a Kormányhivatal arra, hogy a Indítványtevő fellebbezését ne határozat, hanem végzés formájában bírálja el.

Utalunk továbbá arra, hogy a Kormányhivatal úgy állapította meg Indítványtevő ügyféli jogállásának hiányát, hogy emellett éppen elismerte, hogy Indítványtevő jogelődjeinek, a [REDACTED] volt az ügyben ügyféli jogállása. Így az előbbi következtetés egyik oka mindenképpen a jogutódlásra vonatkozó szabályok téves alkalmazása.

IV. Az eljárás peres eljárásként való elbírálására vonatkozó kérelem indokai

4.1 Jogszabályi háttér és joggyakorlat

A Ket. 71. § (1) bek.. szerint:

„71. § (1) A hatóság - az (5) és (6) bekezdésben meghatározott kivétellel - az ügy érdemében határozatot hoz, az eljárás során felmerült minden más kérdésben végzést bocsát ki.”

A Ket 109 § (1) bek. b.) pontja szerint:

„109. §531 (1) Az önállóan nem fellebbezhető végzések kivételével a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető [...]

b) ha a hatósági eljárásban a fellebbezésre jogosultak valamelyike a fellebbezési jogát kimerítette.”

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról és az egyes közigazgatási nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról 2005. évi XVII. törvény 3. §-a szerint:

„3. § (1) A hatóság közigazgatási hatósági ügyben hozott végzése ellen az ügyfél, továbbá a kifejezetten rá vonatkozó végzés esetében az eljárás egyéb résztvevője a végzés bírósági felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással, a végzés közlésétől számított harminc napon belül kezdeményezheti.

(2) A bírósági felülvizsgálattal megtámadható végzés ellen benyújtott kérelem tárgyában a közigazgatási és munkaügyi bíróság nemperes eljárásban végzéssel határoz.

(3) A bíróság a feleket a szükségeshez képest meghallgathatja.

(4) A bíróság lényeges eljárási szabálysértés megállapítása esetén a közigazgatási végzést hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a hatóságot új eljárásra vagy az eljárás folytatására kötelezi.”

Indítványtevői fellebbezést a Kormányhivatal végzésben bírálta el, így ennek alapján a jogszabály betű szerinti alkalmazása esetén a jogorvoslati kérelmet nemperes eljárásban kell elbírálni. A bírósági felülvizsgálat során ez be is következett.

A Ket. előírásainak meg nem felelő döntési forma alkalmazása súlyos a közigazgatási szerv részéről a bírósági felülvizsgálati eljárásban nem orvosolható jogszabálysértés az egyedi ügyben.

A közigazgatási szerv fentiek szerinti jogszabálysértő eljárása nem járhat azzal a következménnyel, hogy emiatt az ügyben hozott érdemi döntést nemperes eljárásban kelljen elbírálni, és ezzel megfosssa a hatóság az ügyfelek a peres eljárásban biztosított jogoktól (szóbeliség, közvetlenség, nyilvánosság elve) valamint a peres eljárásban lefolytatott jogorvoslat esetén fennálló rendkívüli jogorvoslat lehetőségétől (felülvizsgálat).

Ezért, amennyiben a közigazgatási szerv végzésben dönt a fellebbezésről, de a jogszabály szerint határozat formában kellett volna döntenie az ügy érdemében, avagy a határozat tartalma szerint az érdemi döntésnek minősül, és a közigazgatási szerv tévesen nevezte határozatát végzésnek, a végzés ellen előterjesztett bírósági jogorvoslati kérelmet is peres eljárásként kell kezelni.

Ez esetben a jogorvoslati kérelmet peres ügyszámra kell iktatni, és a jogorvoslati döntést is a peres eljárás szabályai szerint kel meghozni.

E körben utalunk az 2004. évi CXL törvény 109. § (1) és (2) bekezdése alapján téves, illetve nem alakszerű formában megjelenő közigazgatási aktus felülvizsgálatáról szóló 1/2009. Közigazgatási jogegységi határozatra.

A jogegységi határozatban a kúria megállapította:

„ I. A bíróság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109. § (1) és (2) bekezdése alapján a téves formában meghozott közigazgatási döntést, illetve a nem alakszerű formában megjelenő közigazgatási aktust hivatalból a tartalma szerinti eljárásban vizsgálja felül.

II. A bíróság a fél beadványát tartalma szerint veszi figyelembe, ezért a beadvány elnevezésétől függetlenül a végzés ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet nemperes eljárásban, a határozat ellen benyújtott kérelmet peres eljárásban bírálja el. A bírósági eljárás peres vagy nemperes jellege a közigazgatási döntés tartalma szerinti helyes elnevezéséhez igazodik.”

Utalunk továbbá a kúria KGD2008.236 szám alatt közzétett . Kfv. II. 39 234/2007. számú eseti döntésére, amelyben a kúria az alábbiakat állapította meg:

„A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának a 2006. évi konzultációs értekezleten felmerült vitás jogalkalmazási kérdésekben kialakított véleménye szerint a Ket. előírásainak meg nem felelő döntési forma alkalmazásának jogkövetkezménye a bíróság érdemi döntésében vonható le, ugyanis ha a törvény rendelkezésének figyelmen kívül hagyásával végzés helyett határozatot hoz az első és másodfokon eljáró közigazgatási szerv, súlyos eljárási jogszabálysértést valósít meg.

Az elsőfokú bíróságnak, miután észlelte, hogy az első fokú és a másodfokú hatóság végzés helyett határozatot hozott, meg kellett volna állapítania a hatóság súlyos, a perben nem orvosolható jogszabálysértését, és annak jogkövetkezményét alkalmaznia kellett volna.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet, az első fokú és másodfokú határozatot hatályon kívül helyezte, és az első fokú hatóságot új eljárásra kötelezte.”

4.2 Az eljárás peres eljárásként való elbírálására vonatkozó kérelem konkrét indokai

Indítványtevő fellebbezését a Kormányhivatal nem vitásan végzésben bírálta el, ugyanakkor a Kormányhivatalnak a döntését határozat formájában kellett volna meghoznia az alábbiak szerint.

Indítványtevő kereseti kérelmének alapja az volt, hogy az eljárás az Indítványtevői jogelődök vonatkozásában a Társasházi törvény nyilvánvaló megsértése miatt jogszabálysértő volt, s ez a hiányosság nem csupán egy egyszerű „jogi kifogás” alapja, hanem egy súlyosan jogellenes eljárást lehetővé tevő jogalkalmazói hiba volt. Hiszen többek között ez tette lehetővé azt, hogy Budapest történelmi városrészében- [REDACTED] - egy műemléki védettségű ingatlant fényes nappal földig romboljanak.

A Kormányhivatal határozatának lényege, hogy Indítványtevő jogi státusza- a jogutódlás elfogadása mellett- nem tette lehetővé számára (sem jogelődjei számára) a közvetlen kézbesítésre való jogosultságot, s így a közös képviselő tartózkodása alapján a fellebbezési határidő jogszerűen telt el- joghatályos jogorvoslat nélkül.

A Kormányhivatal határozatai azonban ennek kimondásakor érdemi, szakmai alapú indokolást és tényállást használnak fel, hiszen a kézbesítés módja jelen esetben anyagi jogi/szakmai kérdés, tehát e tekintetben speciális kézbesítésről van szó.

Vagyis, amikor erre alapítva hagy helyben egy eljárást az Kormányhivatal, akkor érdemi (polgári perben ún, „aktív, érdemi elbírálást igénylő perbeli legitimációról”) szóló döntést hoz, amit (a példánál maradva polgári perben egy rendes bíróság pl. csak ítéletben tehet meg, s érdemben utasítja el a Indítványtevő kereseti kérelmét, hiszen a Indítványtevő a személyében nem hordozza az érvényesíthető anyagi jogot) határozatban, s nem végzésben tehet meg.

Erre tekintettel ez a döntés érdemi döntés, amit határozati formában kellett volna meghozni és peres eljárást biztosítani a jogorvoslatát. Ezt mindenben alátámasztja az, hogy a Indítványtevői jogsérelmet- amennyiben annak bármely tényállítása vitás lenne - peres eljárásban lehet a leginkább előadni és bizonyítani.

Utalunk arra is, hogy a Kormányhivatal határozata nem általános jelleggel vitatta Indítványtevő ügyféli jogállását, hanem az ügyféli jogállásnak csak egy speciális részjogosítványát kérdőjelezte meg: a jelen konkrét ügyben való fellebbezési jogot. Azt is csak arra alapítottan, hogy a határozat már jogerős lett, ami a fentebb kifejtettek szerint nem történt meg.

Ez az eset tehát nem téveszthető össze azzal az esettel, amikor a közigazgatási szerv általánosságban vontja kétségbe az ügyfél ügyféli jogállását, nem megy bele az ügy érdemi vizsgálatába, és erre alapozza a végzésben való döntést.

V. A támadott építési engedélyek jelentős anyagi jogszabálysértései

Kifejtett álláspontunk szerint a támadott határozat a fellebbezés érdemi elutasítását tartalmazza, és mint ilyet nem végzésben hanem határozatba kellett volna foglalni. Erre tekintettel kértük, hogy a bíróság a határozatot a peres eljárás keretei között, ugyancsak érdemben bírálja felül.

Ennek érdekében megjelöltük a 2. és a 3. sz. módosított építési engedélyek anyagi jogi jogszabálysértéseit, amelyeket a fellebbezés elbírálása során a Kormányhivatalnak hivatalból is észlelnie kellett volna.

5.1 A bruttó szintterületi mutatóra vonatkozó szabályok megsértése.

Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 33/2008. (XII. 05.) sz. önkormányzati rendelet 47 §- szerint a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 5,5 m²/m².

A tervezett és engedélyezett műszaki tartalom ennek a jogszabályi előírásnak nem felel meg, a tervezett engedélyezés jelentősen (több mint 1300 m²-el) meghaladja a jogszabály alapján engedélyezhető mértéket.

5.2 A beépíthetőségre vonatkozó szabályok megsértése

Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 33/2008. (XII. 05.) sz. önkormányzati rendelet 47 §- szerint a megengedett legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 100%, a felett 80%. Ugyanezen rendelet 44 § (1) bekezdés szerint a földszinti beépítési mérték bizonyos esetekben elérheti a 100%-ot.

A földszint és a pinceszint esetében az engedélyezett műszaki tartalom meghaladja a maximumként meghatározott 100%-ot. Ez úgy lehetséges, hogy a szomszédos épülettel közös tűzfalhoz csatlakozó épület túlnyúlik a jogi telekhatáron, átlóg a [REDACTED] társasház területére.

5.3 Az utcai traktus (utcai főfalak, közötté elhelyezkedő tartószerkezetek) bontásának engedélyezése

A 2. sz. módosított engedély kisebb mértékben, a 3. sz. módosított engedély jelentős mértékben sérti a Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 33/2008. (XII. 05.) sz. önkormányzati rendelet 6/1. számú melléklet 165. oldalán a 89. tömbre vonatkozó előírásokat.

A rendelet eleve megtiltja a [redacted] ingatlan tekintetében az egész utcai traktus, nem csak az utcai homlokzat bontását.

A tömbre, illetőleg az épületre vonatkozó részletes előírásokat a 6/1. számú melléklet 165. oldalán a 89. tömbre vonatkozó előírások tartalmazzák.

A [redacted] épületre vonatkozólag az alábbi előírásokat emeljük ki szövegesen is:

„Épület: Javasolt megtartás, épületrész bontása esetén az utcai traktus megtartandó

Emeletráépítés: Nem lehetséges”

Parkolás: Bontás esetén a parkolás mélygarázsban oldandó meg

Védelem: Kerületi utcakepi védelem, mk – műemléki környezet”

Tehát a fentiek alapján az utcai homlokzat bontása egyértelműen tilos, hiszen a Projektingatlan műemléki környezetnek minősül, és a homlokzat megtartásához műemléki érdek társul.

Ehhez képest bizonyos, az utcai traktusba tartozó épületszerkezetek bontását már a 2. sz. módosított engedély is lehetővé tette, de a 3. sz. engedély viszont az utcai homlokzat kivételével a teljes utcai traktus bontását engedélyezte.

5.4 Az emeletráépítés tilalmára vonatkozó szabályok megsértése

Ugyancsak a Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 33/2008. (XII. 05.) sz. önkormányzati rendelet 6/1. számú melléklet 165. oldalán a 89. tömbre vonatkozó előírások tartalmazzák (fenti táblázat) hogy „Emeletráépítés: Nem lehetséges”

Márpedig mind a két engedély módosítás által jóváhagyott műszaki tartalom nem vitásan tartalmaz emeletráépítést.

A fenti jogszabályhelyek megsértése önmagában is sérti **a Ket 50 § (1) bekezdést, ugyanis a tényállás feltárásnak hiányára utal, valamint a Pp. 339 §-t**, mert nem derül ki a határozatból a hatóság okszerű mérlegelése a tekintetben, hogy ilyen szabályok megsértése ellenére miként adhatott engedélyt. Az idézett építési paraméterek be nem tartása súlyosan sérti az Épt. 36 § (1) bekezdésben foglalt, az engedély kiadására vonatkozó feltételt.

5.5 Műemlékvédelmi anyagi jogszabályok megsértése

Az építési engedélyekkel érintett [redacted] számú épület területi védettség alatt áll, és műemléki környezetnek minősül.

A műemléki területi védettséget az alapozza meg, hogy a Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról szóló 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet 1 § szerint a Hercegprímás utca világörökségi védelem alatt álló területen helyezkedik el. A NKÖM rendelet alapján fennálló területi védettség ténye a 75594/1/2009. sz. határozattal feljegyzésre került a [redacted] ingatlan tulajdoni lapjára is.

A műemléki környezet státust az alapozza meg, hogy a [REDACTED] épület közvetlenül határos a [REDACTED] számú műemléki épülettel, amelynek Indítványtevő is tulajdonostársa. A Hercegprímás utca 3. sz. épületet a 22509/1958 ÉM és 120344/1958 MM miniszteri döntésekkel nyilvánították műemlékké, a műemléki védelem be is van jegyezve a Hercegprímás utca 3. sz. épület tulajdoni lapjára. Emellett a „műemléki környezet” mint jogi tény pedig a perrel érintett Hercegprímás utca 5. sz. ház tulajdoni lapjára került bejegyzésre a 258406/1/2000 sz. határozat alapján.

A műemléki környezetnek minősülő, vagy területi védettség alatt álló ingatlanokkal kapcsolatos alapvető szabályokat a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Köt tv) tartalmazza.

A Köt tv releváns szakaszai az alábbiak:

„39. § (1) Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek a jellegzetes, történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva - műemléki védelemre érdemes módon - fejezi ki az azt létrehozó közösség építészeti kultúráját. [...]

40. § A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek. [...]

43. § (3) A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.”

A fenti szabályokat súlyosan sérti az utcai homlokzatot elcsúfító a műemléki környezeti hatást zavaró emeletrépitések engedélyezése.

5.6 Az építési jogosultság meglétére vonatkozó szabályok megsértése.

A hercegprímás utca 3 és 5 közötti tűzfal közös, így az ezen tűzfal állagát is érintő építési engedélyek kiadásához az építési hatóságnak be kellett volna szerezni a hercegprímás u 3. tulajdonosi hozzájárulását. Ennek hiánya sérti a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 18 § rendelkezéseit.

VI. Építetű magatartásának értékelése és a jogalkotói szándék kijátszása

Világosan látni kell, hogy építetű kezdettől fogva arra törekedett, hogy lényegében teljesen új vasbeton épületet építsen a [REDACTED] szám alatt, és ezáltal teljesen semmibe vegye az épület legalább részleges megtartására, az utcai homlokzat és ezáltal a műemléki környezet védelmére vonatkozó szabályokat.

Az egymást követű építési engedély módosítások mindegyike tartalmazott kisebb vagy jelentűsebb mértékben jogszabálysértű műszaki megoldásokat, és végűl mindez oda vezet, hogy teljesen eltűnt az eredeti védett homlokzat. Hogy hol tart ma ez a folyamat, az jól látható azon újságcikkek részletes fénylépein is, amelyek közvetlenül a homlokzat bontása után készűltek.

Az, hogy egy ilyen, a környék arculatát jelentűs mértékben megváltoztatű beruházást az építetű több lépcsűben kíván engedélyeztetni, nem adhat felmentést az építési engedélyezési eljárás garanciális eljárasi szabályainak betartása alól, és nem teszi lehetővé az ügyfelek elzárását a jogaik teljes körű gyakorlása alól.

Habár nem szakmabeli, meglepűen jól látja az újságrű a helyzetet, amikor azt írja:

„Elég belenézni az V. kerűlet által készítettett szabályozási terv nyilvános internetes adatbázisába, és világosan kiderűl, hogy ennek a háznak nemrűg még egészen más sorsot szántak. A szabályozási terv készitűi az egész épűlet megtartását javasolták, és kifejezetten elűirták, hogy „épűletrész bontása esetén az utcafronti traktus megtartandó”. A befektetűnek nem csupán egy falat kellett volna megűriznie Pollack épűletébűl, hanem az egész első traktust. Egy törtűnelmi ház nem egyszerűsűthetű le pusztá kulisszára, van

lépcsőháza, kapualja, belső terei, eredeti anyagában hordozza építése korának technikai színvonalát és művészi értékeit. A bontás előtti képek tanúsága szerint a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] számú háznak elegáns, domborművekkel és falpillérekkel díszített, klasszicista kapualja volt. Vajon ezt is elkészítik másolatban? És ha igen, az valódi értéknek tekinthető? Még akkor sem beszélhetünk védett épülethez méltó bánásmódról, ha mindent rekonstruálnak, de az önkormányzati állásfoglalásban pusztán a falról esik szó.” [Heti Válasz 2012. 11.15.]

VII. Indítványtevői érdeksérelem

Útalunk arra, amit [REDACTED] igazságügyi szakértő is megerősített, hogy a műemléki utcakép megváltoztatásával a Indítványtevő tulajdonát képező szomszédos műemlék épület értéke csökken, a Indítványtevői lakás előszereteti és forgalmi értéke is kárt szenved.

Hivatkozunk továbbá a Kúria Kfv. II. 27. 926/1998 számú, KGD2002.90. sz. alatt publikált eseti döntésre, amelyben a Kúria megállapította, hogy „Az építési engedélyezési eljárásban a szomszéd kereshetőségi joga az építési jogszabály megtartására is kiterjedhet.” A szabálytalan építkezés tehát önmagában is jelentős érdeksérelem okoz.

A fenti előzmények után Indítványtevő által nehezen értelmezhető módon elutasította a felülvizsgálat iránti kérelmet, és teljes egészében a kormányhivatal álláspontját fogadta el.

Mindezekre tekintettel a támadott bírói döntés és az azt megelőző eljárások Indítványtevő számos Alaptörvényben is védett és biztosított jogát sértette, későbbiekben kifejtettek szerint.

B RÉSZ

B1) A határidő-számításhoz szükséges adatok közlése.

A támadott bírói döntést Indítványtevő jogi képviselője 2013. május 23-án vette kézhez postai kézbesítés útján.

B2) Az Alaptörvényben biztosított, sértett jogok megnevezése:

„Nemzeti Hitvallás” fejezet alábbi tétele:

„Valljuk, hogy népuralom csak ott van, ahol az állam szolgálja polgárait, ügyeiket méltányosan, visszaélés és részrehajlás nélkül intézi.”

Az „ALAPVETÉS” megnevezésű fejezet alábbi rendelkezései:

„B) cikk

(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

„M) cikk

(2) Magyarország biztosítja a tisztességes gazdasági verseny feltételeit.”

„P) cikk

(1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”

„R) cikk

(2) Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.”

A „Szabadság és Felelősség” című fejezet alábbi rendelkezései:

„XXIV. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”

„XXVIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.

[...]

(7) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”

„A bíróság” megnevezésű fejezet alábbi rendelkezései:

„25. cikk

(4) A bírósági szervezet többszintű. Az ügyek meghatározott csoportjaira külön bíróságok létesíthetők.”

B3) Annak bemutatása, hogy az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról és az egyes közigazgatási nemperes eljárásokban alkalmazandó szabályokról szóló 2005. évi XVII. törvény 3. § (2) bekezdés szerint:

„ A bírósági felülvizsgálattal megtámadható végzés ellen benyújtott kérelem tárgyában a közigazgatási és munkaügyi bíróság nemperes eljárásban végzéssel határoz.”

A (4) bekezdés utolsó mondata szerint

„ A bíróság végzése ellen további jogorvoslatnak helye nincs.”

B4) Nyilatkozat arról, hogy az ügyben van-e folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, illetve arról, hogy kezdeményeztek-e perújítást (jogorvoslat a törvényesség érdekében) az ügyben:

Nyilatkozunk, hogy jelenleg nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás, sem perújítási eljárás.

B5) Egyebek

Tekintettel arra, hogy ügyfelünk jelenleg nyári szabadságát tölti, és hosszabb ideje nem tudtuk elérni a beadvány és az ahhoz kapcsolódó egyes kérdések részletesebb megtárgyalásával kapcsolatban, kérjük, hogy a tisztelt Alkotmánybíróság engedélyezze, hogy részletes indoklásunkat és beadványuk egyéb okirati mellékleteit hiánypótlási felhívás alapján csatolhassuk.

Egyben előadjuk, hogy az alkotmánybíróság előtti eljárást szövegszerűen is tartalmazó meghatalmazásunkat ügyviteli hiányosság miatt a mai határnápig nem kaptuk készhez, így

kérjük, hogy annak csatolására is hiánypótlás keretében adjon lehetőséget a tisztelt Alkotmánybíróság.

A jelen alkotmányjogi panasszal támadott bírósági eljárás előzményét képező közigazgatási eljárásban csatoltuk meghatalmazásunkat, amely „bármilyen” jogorvoslati eljárásra feljogosította a jogi képviselőt, és amely meghatalmazás eredeti példánya a támadott bírósági határozat iratai között is fellelhető. *Ezen meghatalmazásunkat másolatban csatoljuk.*

Tisztelettel:

