



Az Alkotmánybíróság döntésének tájékoztató jelleggel közzétett, nem hivatalos szövege.
A hivatalos közzétételre az Alkotmánybíróság Határozatai című hivatalos lapban kerül sor.

IV/2803/2023.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Budapest Környéki Törvényszék 105.K.701/494/2022/14. számú ítélete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

Indokolás

- [1] Az indítványozók személyesen eljárva alkotmányjogi panasszal fordultak az Alkotmánybírósághoz.
- [2] 1. Az indítványozók az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt terjesztettek elő a Budapest Környéki Törvényszék 105.K.701/494/2022/14. számú ítélete ellen, annak alaptörvény-ellenessége megállapítását és megsemmisítését kérve. Az indítványozók álláspontja szerint az ítélet ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (5) bekezdésével, XXII. cikk (1) bekezdésével, XXIV. cikk (1)–(2) bekezdéseivel, XXVIII. cikk (1) bekezdésével, valamint 28. cikkével.
- [3] 1.1. Az indítványozó perbeli I–VII. rendű felperesek tulajdonosai egy többlakásos ingatlanok, a VIII–X. rendű felperesek a peres eljárás közben a perbeli ingatlanban lévő tulajdonrészeiket a 2022. június 18. napján kelt adásvételi szerződéssel eladták a felperesi érdekelt részére. Az indítványozók az ingatlant használati megállapodás alapján történő felosztás szerint használták. Az alperes kormányhivatal 2021 májusában előre kiértékelte időpontban helyszíni szemlét tartott a perbeli ingatlanon, amely során megállapította, hogy a földhivatali térképmásolaton lévő, téglalap alaprajzú épület helyett a telken egy annál nagyobb, részben 3 szintes épület áll, amelynek a hátsó telekhatár felé egy nyaktaggal további kétszintes bővítése van. Az épületben 7 db lakás került kialakításra. A lakások hasznos alapterülete alapján az

épület összes hasznos alapterülete 314,4 m². A perbeli ingatlan fenti kialakítására építési engedély kiadása, valamint egyszerű bejelentés nem történt, az épületen elvégzett kivitelezési tevékenységre vonatkozó e-építési napló nem található. 2021 júniusában lefolytatott második szemle során megállapítást nyert, hogy az utca felőli tömb ereszmagassága az utca felől 6,2 m, az udvar felől kb. 9 m, a hátsókert felé eső tömb ereszmagassága 6 m. Előkert 5 m, baloldali oldalkert 3 m, jobboldali oldalkert 3,66 m, illetve a hátsókert felé eső tömbnél 5,7 m. Megállapítást nyert továbbá, hogy az ingatlanon egy minimális résztől eltekintve teljes egészében hiányzik a zöldfelület (burkolt vagy kavicsos). A perbeli ingatlan a helyi építési szabályzatról önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szabályozási terve alapján Lke-1/h kertvárosias építési övezetbe tartozik, amelyre szabadon álló beépítési mód megengedett, maximális beépítettség 25 %, szintterület maximális értéke 0,38, minimális zöldfelület 50 %, a legnagyobb homlokzatmagasság átlaga 6 m. Az oldalkert minimális mérete az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (3) bekezdés *a*) pontja alapján 3 m, az előkert a HÉSZ 10. § (4) bekezdés *b*) pontja szerint a szomszédos ingatlanok előkertjéhez igazodó, a hátsókert minimális mérete 6 m. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a telek területe 713 m², melyen a HÉSZ 29. § (1) és (5) bekezdése alapján legfeljebb 1 lakásos lakóépület építhető. A telek beépítettsége 30,8 %, a szintterületi mutató 0,44. Az épület magasságára vonatkozó határértéknek való megfeleléség terv hiányában nem volt megállapítható.

- [4] Fentiekre tekintettel az alperes a 2021 júniusában határozatával kötelezte az indítványozókat és más felpereseket, hogy a perbeli ingatlanon meglévő lakóépületet tegyék szabályossá az ingatlan-nyilvántartás szerinti, a korábban meglévő lakóépületnek megfelelően, eszerint mindösszesen egy lakás kialakítása lehetséges, minden további építményrészt bontsanak el a határozat véglegessé válásától számított 180 napon belül. A határozat indokolása szerint a perbeli ingatlan bővítése az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján engedélyköteles tevékenység és a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet szerint bejelentésköteles is, ugyanakkor ezek egyike sem történt a perbeli esetben. Az alperes hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 48.§ (1) és (2) bekezdés *aa*) és *ba*) pontjára, amely szerint az ingatlan jelenlegi kialakítása szabálytalan. A határozat kiemelte, hogy a szabálytalan kivitelezés 10 éven belül történt, az Étv. 48/A. § (5) bekezdése alapján az építésrendészeti eljárás megindítására

okot adó körülmények fennálltak. Megállapította továbbá az alperes, hogy a bővítés nem felel meg a HÉSZ előírásainak sem.

- [5] Az indítványozók és más felperesek külön-külön, de tartalmukat tekintve azonos kereseteket terjesztettek elő a perbeli határozat megtámadása iránt, amelyre tekintettel a bíróság az eljárásokat egyesítette. Az indítványozók és más felperesek keresetükben a határozat jogszerűségét vitatták, elsődlegesen annak megváltoztatását kérték a bíróságtól, fennmaradási engedély építési bírság kiszabása nélküli kiadása által, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését, harmadlagosan a határozat hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárás lefolytatására való kötelezését kérték. Keresetükben azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését indítványozták, melyet a bíróság végzésével elrendelt.
- [6] Az indítványozók és más felperesek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § megsértésére hivatkoztak, állították, hogy a perbeli határozat a tulajdonhoz való joguk elvonása miatt jogsértő, és hangsúlyozták, hogy a lakásaik tulajdonjogának megszerzése során mindannyian jóhiszeműen jártak el, a vételárat megfizették. Kiemelték, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor sem az eljáró ügyvéd, sem az ingatlanközvetítő nem jelezte feléjük, hogy a jogszerű tulajdonszerzésnek bármilyen akadálya lenne. Kifogásolták, hogy a helyi önkormányzat is kiadta az ingatlanokra a címképző határozatokat, és ekkor még semmiféle kifogást nem emelt, miközben az épület már 2017. óta áll az ingatlanon. Egyebekben az épület nem okozott sérelmet a szomszédos épületek tulajdonosai számára sem, a szomszédos ingatlanok lakóival kifejezetten jó kapcsolatot ápolnak. Álláspontjuk szerint az alperes megsértette az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. § (2) bekezdés *a*) pontjában, valamint 6. § (1) bekezdésében meghatározott alapelveket, mivel úgy hozta meg határozatát, hogy annak tartalmáról az indítványozókkal és más felperesekkel nem egyeztetett, érdekeiket figyelmen kívül hagyta, amely nem felel meg a tisztességes és jóhiszemű eljárás követelményének. Előadták, hogy az indítványozóknak és más felpereseknek ez az egyetlen ingatlanuk, ebben laknak mindannyian, elköltözni nem tudnak. Kiemelték, hogy kisgyermekes család, idős és beteg emberek is vannak közöttük, akik önhibájukon kívül annak ellenére fognak utcára kerülni, hogy a lakások vételárat kifizették, ezért a bontás végrehajtása aránytalan és helyrehozhatatlan érdeksérelmet okozna számukra. Az alperes védiratában a perbeli határozatban foglaltakat változatlan formában fenntartotta és a kereset elutasítását indítványozta. Álláspontja szerint a határozat jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztott részletes indokolást tartalmazott, a közigazgatási eljárás során lefolytatott vizsgálat egyértelműen megállapította, hogy a telken kialakult állapot szabálytalan, a beépítés

több paramétere jelentősen eltér a megengedett legnagyobb értéktől, mely alapján az alperes a fennmaradás lehetőségét kizárta és a bontással együtt az eredeti, egylakásos épület visszaállítását rendelte el.

- [7] Az eljáró bíróság a keresetet elutasította. A bíróság a törvényességi felülvizsgálatot követően úgy foglalt állást, hogy az alperes határozata az indítványozók és más felperesek kereseti kérelmeinek elbírálható korlátai között nem jogszabálysértő. A per során a bíróság megállapította, hogy az indítványozók és más felperesek az épület bővítésére, annak elhelyezkedésére és méreteire vonatkozó alperesi tényállításokat nem vitatták, ahogy azt sem, hogy az épület jelenlegi, többlakásos kialakítására vonatkozó építési engedély kiadására nem került sor, és egyszerű bejelentés sem történt, a kivitelezési tevékenységről e-építési napló nem található. Az indítványozók és más felperesek fennmaradási engedélyre vonatkozó kérelmét a bíróság nem találta megalapozottnak tekintettel arra, hogy az Étv. 48/A. § (1) bekezdése kizárólag objektív alapon, a hatályos jogszabályoknak megfelelően létesített vagy azok alapján szabályossá alakított építmények esetében teszi lehetővé a fennmaradási engedély biztosítását. A HÉSZ-ben foglalt feltételek több szempontból sem teljesültek, ami semmilyen átalakítással nem tehető szabályossá. Mindezek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül és szabálytalanul végezték, az épület az Étv. 48/A. § (1) bekezdése szerinti fennmaradási engedély hiányában szabályossá nem tehető. Erre tekintettel a bíróság szerint az alperes az Étv. 48/A. § (2) bekezdés *b*) pontja alapján jogszerűen kötelezte az indítványozókat és más felpereseket az épület bontására. Kiemelte a bíróság, hogy a perben nem volt jogi jelentősége annak a körülménynek, hogy az indítványozók és más felperesek tulajdonszerzése jóhiszemű volt vagy sem, a jóhiszeműséget egyébként az alperes sem vitatta, ugyanakkor a tulajdonszerzés jogszerűsége polgári jogi kérdés, a perben viszont közigazgatási perben kellett a határozat jogszerűségéről állást foglalnia. Mivel a perbeli határozat hatósági jogviszony keretei között került meghozatalra, és kifejezetten a hatóság építésügyi hatásköreinek érvényesítésére irányult, a tulajdonszerzés körülményei nem vizsgálhatóak a közigazgatási per keretei között.

- [8] 1.2. Az indítványozók ezt követően fordultak az Alkotmánybírósághoz, és az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszukban előadták, hogy álláspontjuk szerint az ítélet ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (5) bekezdésével, XXII. cikk (1) bekezdésével, XXIV. cikk (1)–(2) bekezdéseivel, XXVIII. cikk (1) bekezdésével, valamint 28. cikkével.

- [9] Az indítványozók álláspontja szerint a bírói döntés figyelmen kívül hagyta az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való jogukat, mivel a lakások bontása megfosztja őket a tulajdonuktól, helyrehozhatatlan, súlyos kárt okoz.
- [10] Az alkotmányjogi panasz szerint az eljáró törvényszék sértette azt az elvet, hogy a bírói és hatósági jogalkalmazásban el kell kerülni a tulajdonjog, illetve annak szelvényjogai csorbulását, végső soron a tulajdon állagának sérelmét. A bíróság alapos ok nélkül mellőzte az építésfelügyeleti eljárásban hozott bontási kötelezettséget kimondó határozat megsemmisítését.
- [11] Az Alaptörvény XXIV. cikk (1) és (2) bekezdéseinek sérelmét vélik az indítványozók, mivel 4 évig egyetlen hatóság (földhivatal, önkormányzat, NAV, közműszolgáltatók) sem tájékoztatta őket az esetleges szabálytalanságokról, azok jogi következményeiről.
- [12] Az indítványozók szerint az Alaptörvény XV. cikk (5) bekezdésének és XXII. cikk (1) bekezdése szerint nők és idősek védelméhez, valamint az emberhez méltó lakhatás és a közszolgáltatásokhoz való hozzáféréshez való jogokat sértette meg a bíróság azzal, hogy építésfelügyeleti hatóság határozatát, amely elrendelte az épület bontását.
- [13] Az alkotmányjogi panasz szerint az építési hatóság határozata a jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság elvével ellentétes, mivel az érintett alanyi kör nem kellően definiált, így az egyes tulajdonostársakat terhelő kötelezettség sem vezethető le az elvárt pontosággal.
- [14] Az Alaptörvény 28. cikkének sérelmét jelentett az indítványozók szerint, hogy a bíróságnak meg kellett volna semmisítenie az építésfelügyeleti hatóság határozatát, ugyanis egy hatósági határozat végrehajthatatlansága, a végrehajtás alanyi és tárgyi körének bizonytalansága a közigazgatási határozat jogsértő jellegét eredményezi. A közjónak nem felel meg, ha számos ember lakhatását elveszti. A józan ész is azt kívánja, hogy a felépített és a kérelmezők által megvásárolt ingatlanok tulajdonát a kérelmezők ne veszítsék el, ehhez a kellő bírói segítséget megkaphassák. A bontás költsége pedig a tulajdonostársakra olyan költségeket terhelne, mely a gazdaságosság céljaival ellentétes. A közérdeket továbbá az sem szolgálja, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem elve csorbul, a kérelmezőket úgy fosztják meg építésfelügyeleti hatósági határozattal tulajdonjoguk állagától, hogy az alapul szolgáló hatósági határozat érdemi bírói kontrollja elmaradt, a végrehajtandó határozat pedig bírósági felülvizsgálat híján jogbiztonságot sértően végrehajthatatlan maradt, és elkerülhetetlen kényszerítő erővel kell azt végrehajtani.
- [15] Az indítványozók szerint az Alaptörvény 28. cikkének sérelme a XXVIII. cikk sérelméhez vezetett, az ítélethozatal alapjául szolgáló jogszabályok alaptörvényi céljuktól megfosztott értelmezése sérti a tisztességes eljáráshoz fűződő jogot.

- [16] Az indítványozók alkotmányjogi panaszukban végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmet terjesztettek elő, mivel álláspontjuk szerint felmerül a súlyos, visszafordíthatatlan hátrány bekövetkezése, és szükséges az Alkotmánybíróság vizsgálatának idejére a végrehajtás felfüggesztése. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az indítványozók a bíróság ítéletének és az alperes kormányhivatal határozatának végrehajtásával lakhatási lehetőségüket elvesztenék. Erre tekintettel az Alkotmánybíróság IV/2803-17/2023. számú végzésével a bíróság ítéletének végrehajtását felfüggesztette.
- [17] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság ezért tanácsban eljárva mindenekelőtt azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a törvényben előírt befogadhatósági feltételeknek.
- [18] Az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt az indítványozók határidőben nyújtották be. Az indítványozók alkotmányjogi panaszukban megjelölték az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozó jogosultságát megalapozó törvényi rendelkezést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [B) cikk (1) bekezdését, XIII. cikk (1) bekezdését, XV. cikk (5) bekezdését, XXII. cikk (1) bekezdését, XXIV. cikk (1)–(2) bekezdéseit, XXVIII. cikk (1) bekezdését, 28. cikkét], a támadott bírói döntést, Budapest Környéki Törvényszék 105.K.701/494/2022/14. számú ítéletét, továbbá kifejezett kérelmet a bírói döntés megsemmisítésére. Az indítványozók jogorvoslati lehetőségeiket kimerítették, valamint jogosultságuk és érintettségük egyértelmű, mivel saját egyedi ügyükkel összefüggésben terjesztették elő alkotmányjogi panaszukat.
- [19] Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény hatályba lépése után is fenntartotta korábbi értelmezését, mely szerint a jogbiztonság önmagában nem alapjog, így a B) cikk (1) bekezdésének a sérelmére alkotmányjogi panaszt csak kivételes esetben – a visszaható hatályú jogalkotás tilalma és a felkészülési idő hiánya esetén lehet alapítani [3268/2012. (X. 4.) AB végzés, Indokolás [14]–[17]; 3323/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [9]]. Az indítványozók alkotmányjogi panaszuk a fentiek szerint megjelölt egyik kivételes eset tekintetében sem tartalmaz indokolást. Erre tekintettel az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével összefüggésben nincs helye a támadott jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenessége vizsgálatának.
- [20] Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint nem minősül Alaptörvényben biztosított jognak a 28. cikk [lásd például: 3096/2025. (III. 14.) AB végzés, Indokolás [14]], így erre alkotmányjogi panasz nem alapítható. Erre tekintettel ez az indítványi elem nem felel meg az Abtv. 52. § (1b) bekezdés *b)* pontja előírásainak.

- [21] Az indítványozónak az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatos kifogása kapcsán az Alkotmánybíróság kiemeli, hogy „nem vonható az alkotmányos tulajdonvédelem alá minden olyan ügy, melyben az indítványozó állítása szerint jogsértő bírósági határozatok eredményeként pervesztes lett, és ezért vagyonvesztést szenvedett el (vagyon követeléséhez nem jutott hozzá). Az alkotmányjogi panasz a tulajdonjog sérelmén keresztül nem lehet eszköze vagyonjogi perekben a bíróságok által elkövetett, egyéb alkotmányossági kérdést fel nem vető, egyszerű törvénysértések orvoslásának” {3120/2017. (V. 30.) AB határozat, Indokolás [40]; 3007/2015. (I. 12.) AB végzés, Indokolás [19]}.
- [22] 3. Az Abtv. 29. §-a a befogadhatóság feltételeként határozza meg, hogy az alkotmányjogi panasz a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenességet tartalmazzon, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vessen fel. E befogadhatósági feltételek vagylagos jellegűek, így fennállásukat az Alkotmánybíróság külön-külön vizsgálja {3/2013. (II. 14.) AB határozat, Indokolás [30]}.
- [23] Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XV. cikk (5) bekezdésének, XXII. cikk (1) bekezdésének, XXIV. cikk (1)-(2) bekezdéseinek és XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatosan az alábbiakat állapította meg. Az indítványozók által állított alapjogi sérelemmel összefüggésben előadott érvek valójában az ügyben meghozott, az indítványozók által támadott – az indítványozók keresetét elutasító – bírósági döntés megállapításainak tartalmi és nem alkotmányossági kritikáján alapulnak, és nem ezen ítéletek alaptörvény-ellenességének alátámasztására irányulnak.
- [24] Az Alaptörvény XV. cikk (5) bekezdésének, XXII. cikk (1) bekezdésének, XXIV. cikk (1)–(2) bekezdéseinek és XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelmével kapcsolatban az Alkotmánybíróság felhívja a figyelmet arra a következetes gyakorlatára, hogy az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d)* pontja, valamint az Abtv. 27. §-a alapján az ítéleteknek kizárólag az alkotmányossági szempontú felülvizsgálata során van jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kiküszöbölésére, azonban nincs hatásköre a rendes bíróságok jogalkalmazásának felülbírálatára [...] {3212/2015. (XI. 10.) AB határozat, Indokolás [11]}. Az Alkotmánybíróság ugyancsak hangsúlyozza, hogy a tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [33]}. Az alkotmányjogi panaszban az indítványozók valójában egyet nem értésüket fejezték ki a hatóság és a bíróság döntésével, azok érvelésével, indokolásával kapcsolatban. Önmagában az a körülmény, hogy az indítványozók nem értenek egyet

a bíróság döntésével és annak indokolásával, nem elégséges érv a támadott döntés alaptörvény-ellenességének alátámasztására {3364/2017. (XII. 22.) AB végzés, Indokolás [21]}. „Sem a jogállamiság elvont elve, sem a tisztességes eljárás alapjoga, sem a diszkrimináció tilalma nem teremthet alapot arra, hogy az Alkotmány-bíróság a bírósági szervezet feletti »szuperbíróság« szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el.” {3325/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [14]-[15]}

- [25] Az Alkotmánybíróság a fentiek alapján megállapította, hogy az alkotmányjogi panasz a XV. cikk (5) bekezdésének, XXII. cikk (1) bekezdésének, XXIV. cikk (1)–(2) bekezdéseinek és XXVIII. cikk (1) bekezdésének állított sérelme vonatkozásában nem veti fel a támadott bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség kételyét, és nem alapoz meg alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést sem, így az alkotmányjogi panasz nem felel meg az Abtv. 29. §-ában foglalt befogadhatósági feltételeknek.
- [26] Az Alkotmánybíróság megjegyzi, hogy az érintett önkormányzat új HÉSZ elfogadásáról döntött 2026. március 16-i hatállyal. Az új HÉSZ a perbeli ingatlant is érinti, annak övezeti besorolását megváltoztatta.
- [27] Fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *a)* és *h)* pontjai alapján visszautasította.
- [28] Az Alkotmánybíróság a IV/2803-17/2023. számú végzésében elrendelte a bíróság ítélete végrehajtásának felfüggesztését. Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panasz befogadásának visszautasítására tekintettel jelen végzésével a felfüggesztést megszünteti.

Budapest, 2026. április 28.

Dr. Juhász Miklós s.k.,
tanácsvezető alkotmánybíró

Haszonicsné dr. Ádám Mária s.k.,
alkotmánybíró

Dr. Hende Csaba s.k.,
alkotmánybíró

Dr. Horváth Attila s.k.,
előadó alkotmánybíró

Dr. Polt Péter s.k.,
alkotmánybíró