



## A JÖVŐ NEMZEDÉKEK ÉRDEKEINEK VÉDELME TELLÁTÓ BIZTOSHELYETTES

---

AJB-7133/2020

### **A jövő nemzedékek szólószólójának figyelemfelhívása a szabályos és konfliktusmentes építések érdekében**

Az utóbbi időben számos új beépítés vagy annak tervezése okán<sup>1</sup> különböző érdekeltek – így a szomszédos ingatlanok tulajdonosai, a helyi települési közösség, a szélesebb társadalmi nyilvánosság és a beruházással érintett ingatlantulajdonosok, beruházók, építetők, valamint a közigazgatási szereplők – között a szűkebb-tágabb (épített) környezet védelme miatt kialakult konfliktusok tanulságai kapcsán a jövő nemzedékek érdekeinek védelméért felelős biztoshelyettesként az alábbiakra hívom fel a figyelmet.

Az épített környezet alakítása alapjaiban és közvetlenül befolyásolja mindennapi életvitelünket és a természeti környezet állapotát – a beépítés területi kiterjedésétől kezdve, az adott terület beépítési módján keresztül, egészen a környezet-terhelésig –, hosszú távon meghatározza a jelen, illetve a jövő nemzedékek életminőségét is, jelentősen befolyásolja a társadalmi kapcsolatokat, és közvetlen hatással van a nemzeti vagyoni állapotára és értékére.

Mindezek miatt az Alaptörvény XXI. cikkében rögzített egészséges környezethez való alapvető jog biztosítása és a P) cikkben meghatározott nemzet közös örökségének védelme – amelyben az államot és mindenki mást hármas irányú kötelezettség terhel a jövő nemzedékek érdekei védelmében: a védelem, fenntartás és megőrzés – elképzelhetetlen az épített környezet alakítására és védelmére vonatkozó garanciális előírások és azok betartása, betartatása nélkül.

Az Alkotmánybíróság éppen ezen alapjogi követelmények teljesítése érdekében terjesztette ki<sup>2</sup> a visszalépés tilalmának követelményét az épített környezet alakítására és védelmére, és elvi élel mondta ki, hogy a jogalkotónak gondoskodnia kell az Alaptörvény P) cikkének (1) bekezdéséből levezethető garanciákról, melyek által biztosítható a nemzet közös örökségét képező értékek jövő nemzedékek számára történő megőrzése. A testület a későbbiekben<sup>3</sup> a kulturális javakra, az épített környezet elemeit képező műemlékekre is kiterjesztette azt, általában is kimondva, hogy az értékvesztés folyamata a természeti törvények által vezérelt folyamatokhoz hasonlóan irreverzibilis, visszafordíthatatlan folyamatnak tekinthető. Mindezek a körülmények az elővigyázatosság és a megelőzés elveinek fokozott érvényesítését indokolják, nemcsak a szabályozás kialakítása során, hanem a jogalkalmazás, így az építkezések tervezése, kivitelezése és megvalósítása során is.

Nyilvánvaló, hogy az építkezés, egy adott telek beépítése nem csak a megvalósítás helyszínét jelentő ingatlant érinti, hanem sok esetben a tágabb lakókörnyezetre, a szomszédos ingatlanokra és az azon álló építményekre is szükségszerűen közvetlen hatással van és lehet. Szabályszerű építkezés esetén a szomszédos ingatlanon álló építményekkel – így a zavarással, állékonysággal, alapozással stb. – kapcsolatos problémák és aggályok már az építésügyi hatósági eljárásokban, de akár a kivitelezés vagy a későbbiek során is jelentkezhetnek. Ilyen kérdések a településrendezési eljárások, a településkép-védelmi jogintézmények és az azokhoz rendelt gazdasági ösztönző eszközök kapcsán is felmerülhetnek.

---

<sup>1</sup> Például a mohácsi Piac kivitelezése, a tatai Öreg-tó vagy a Fertő-tó partját, valamint a Balaton partját számos településen érintő fejlesztések, a síófoki Meteorológiai Observatórium mellett megkezdett építkezés.

<sup>2</sup> 16/2015. (VI. 5.) AB határozatában.

<sup>3</sup> 3104/2017. (V. 8.) AB határozatában.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek (továbbiakban: Étv.) a III. fejezete „Az építési folyamat szabályozása” címen tartalmazza a kivitelezési és az építési tevékenységekkel kapcsolatos legfontosabb követelményeket. Ezek kapcsán a törvény azt is kimondja, hogy „építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad”.<sup>4</sup>

Miközben kívülállóként is egyértelműnek tűnik, azonban egyes beépítéssel kapcsolatos újabb konfliktusok miatt mégis hangsúlyozni szükséges, hogy egy ingatlanon megvalósuló beruházás tervezése, kivitelezése és használata során nem az építkezést „elszenvedő” szomszédos ingatlanok tulajdonosait, hanem az építetetőt terheli kötelezettség. E körben az Étv. szabályai közül a 31. § (1) bekezdés a) pontja emelendő ki, amely egyértelműen az építetető kötelezettségeként határozza meg, hogy *építményt elhelyezni csakis a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának biztosításával lehet.*

Mindebből következően egy adott építési tevékenység esetében, *ha az épülő építmény elhelyezése nem felel meg annak a követelménynek, hogy a szomszédos ingatlan(ok) biztonságos és rendeltetésszerű használhatósága továbbra is biztosított legyen* – mert állagát vagy további használhatóságát a kivitelezés vagy a megvalósítandó építmény használata veszélyezteti –, *úgy az nem felel meg a hivatkozott törvényi követelménynek sem.* Emiatt *szabálytalan építési tevékenységnek tekintendő,* és alkalmazandóak az ágazati jogszabályokban erre meghatározott következmények és eljárásrendek.<sup>5</sup>

Kiemelendő, az építési tevékenységek hatósági jóváhagyása vagy tudomásulvétele nem ad lehetőséget arra, hogy azok gyakorlása során az építkezés környezetét, a szomszédos ingatlanok, épületek biztonságát veszélyeztessék. A hatóságok engedélyei – az adott jogszabályi keretek között – csak a kérelmezett tevékenységek jogszerű végzésére jogosítanak, de a környezet jogellenes zavarására, veszélyeztetésére vagy károsítására nem. Ugyanez érvényesül a nem engedélyköteles építési tevékenységek során is, azokat is csak a hatályos jogszabályok és így a fenti keretek közt lehet jogszerűen folytatni.

Fel kell hívni általában is a figyelmet arra, hogy az új építésügyi szabályozás alapján – az engedélyköteles építési tevékenységek körének folyamatos szűkítésével – az építkezéssel kapcsolatos döntéseket alapvetően az építetők (valamint a tervezők és a kivitelezők) hozzák meg és így válnak az építési követelmények betartásának közvetlen felelősévé. Ebből következően, ha hibás döntést hoznak, annak következményeit ők viselik.

A környezet átalakításával, így az építkezésekkel kapcsolatos problémák kialakulását mindenekelőtt a kellő időben és megfelelő nyilvánosság mellett folytatott előkészítéssel, a körültekintő tervezéssel és az érintettek közötti érdemi párbeszéddel lehet megelőzni. Amennyiben mégis konfliktus alakulna ki, azt egyeztetésekkel, az eltérő érdekek figyelembevételével és megfelelő kompromisszumok kialakításával lehet orvosolni. A problémák negligálása ugyanis visszafordíthatatlan folyamatokat, az épített (és természeti) környezet minőségének romlását, elmélyülő és elhúzódó konfliktusokat okozhat, melyek a későbbiekben jogviták sorozatát generálhatják.

Az előzőek miatt aggályos az az utóbbi időkben észlelt hozzáállás, amikor egyes ingatlantulajdonosok, beruházók úgy építkeznek, hogy közben nincsenek tekintettel a szomszédos ingatlanokra és azok jogos érdekeire. Az, hogy egy adott építési tevékenységet bejelentettek vagy azt a hatóság jóváhagyta, az ténylegesen „csak” azt jelenti, hogy az az irányadó építésügyi szabályozásnak és eljárásnak (melyeket az építkezésre jellemző szerteágazó körülmények és szempontok közül egyáltalán vizsgáltak) megfelel, ugyanakkor nem zárja ki az építésügyi és más jogszabályok alapján fennálló általános felelősségüket.

---

<sup>4</sup> Étv. 18. § (1) bekezdése

<sup>5</sup> Lásd az Étv. 48.§-át, különösen a szakszerűtlen tevékenységről szóló (5) bekezdés c) pontját.

Hangsúlyozzuk, amennyiben az engedélyezett tevékenység keretein belül (vagy azon túllépve) jogsértésre, a környezet veszélyeztetésre kerülne sor, úgy a sérelmet szenvedő állampolgárok jogosultak, a hatóságok pedig kötelesek fellépni a rendelkezésükre álló jogi eszközökkel – különösen a P) cikkben foglaltak vagy a közérdek sérelme esetén. Nem csak a köz- és magánérdekek védelmében igénybe vehető környezetvédelmi, közigazgatási vagy büntetőjogi lehetőségek jöhetnek számba, hanem az indokolatlan zavaró hatásokkal terhelt szomszédos ingatlanulajdonosok akár a polgári jogi érdekérvényesítés eszközeivel – szomszédjogi, birtokvédelmi, jogellenes károkozás elleni stb. – is élhetnek, kérve egyben a további jogsértő cselekményektől való eltiltást is.<sup>6</sup>

Budapest, 2020. december 8.

Dr. Bándi Gyula  
A jövő nemzedékek szószólója

---

<sup>6</sup> Lásd a 2233/2010. számú polgári elvi határozatot (<https://kuria-birosag.hu/hu/elvhat/22332010-szamu-polgari-elvi-hatarozat>), amely szerint környezetvédelmi perben a Ptk. rendelkezései a környezetvédelmi jog háttér jogaként alkalmazhatóak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.492/2010.).