



ALAPVETŐ JOGOK BIZTOSA
AZ ENSZ NEMZETI ÉMBERI JOGI INTÉZMÉNYE

Az alapvető jogok biztosának

JELENTÉSE

az AJB-1618/2024. számú ügyben,
építésügyi és építésfelügyeleti eljárással összefüggésben

Előadó: dr. Fórika László

Érintett szerv: Budapest Főváros Kormányhivatala

2024.

Az alapvető jogok biztosának

Jelentése
az AJB-1618/2024. számú ügyben,
építésügyi és építésfelügyeleti eljárással összefüggésben

Előadó: dr. Fórika László

Az eljárás megindítása

Egy magánszemély beadványozó építési ügygel kapcsolatban fordult hivatalomhoz. Azt sérelmezte, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatáskörben eljáró hatóság írásbeli kérdéseire, tájékoztatás iránti kéréseire nem válaszolt.

A panaszügyben megkerestem az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatalát (a továbbiakban: építésügyi, illetve építésfelügyeleti hatóság).

Az érintett alapvető jogok és alkotmányos alapelvek

– *Tisztességes hatósági eljáráshoz való jog* [Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés]: „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.”

Alkalmazott jogforrások

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.);
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.);
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. Kr.).

A megállapított tényállás

1. A beadvány szerint a társasházi ingatlanban lakó magánszemély beadványozó lakása felett, de a teljes szintet érintően egy építési cég (a továbbiakban: kivitelező) 2021 óta építési felújítási, illetve tetőtérbeépítési munkákat végez, összességében 15 új lakás alakít ki. Állítása szerint az építkezés miatt lakásának mennyezete rendszeresen, hosszú ideig esőzéseknek volt kitéve, így az teljes mértékben beázott. A lakás falai és ablakai penészednek, dohos szag van a lakásban.

A beadványozó elmondása szerint a biztosító nem fizeti ki a kárát, mert a kivitelező vállalta a szomszédos épületek állagvédelmét, az esetleges károk helyreállítását, megtérítését. Az építési engedélyt a Budapest Fővárosi VI. Kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya úgy adta ki, hogy az IR-000111345/2018 iktatószámú engedélyező határozatban kitér arra is, hogy az esetleges károkat még a használatbavételi engedély benyújtása előtt rendeznie kell a kivitelezőnek. A kivitelező a beadványozó építkezéssel kapcsolatos *műszaki kérdéseire, illetve kártérítés iránti megkereséseire* ugyanakkor nem válaszol.

A beadványozó az ezt jelző panaszával még 2022 szeptember 26-án Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához fordult. A beadványához kapcsolódó további, írásbeli *műszaki-statikai jellegű* kérdéseit, tájékoztatás iránti kéréseit is átadta a 2022. október 27. napján tartott helyszíni szemlén. *Állítása szerint a szemle*

eredményéről nem tájékoztatták, illetve az esetleges műszaki problémákra utaló kérdéseire nem kapott választ.

Ismételt segítséget, illetve tájékoztatást kérő beadványában jelezte, hogy a belső udvari lapostetős részen a végleges vízszigetelés elkészült (elvileg), de lakása 2022. november 6-án mégis beázott. Kérdéseket is megfogalmazott a vendégfödémrel, az épület új magasságával, a kéményekkel kapcsolatban. *E megkeresésére sem kapott választ.*

Miután tudomására jutott, hogy a kivitelező használatbavételi engedélyt kért, 2024. február 20. napján és 2024. március 21. napján e-papíron kérte az építésügyi hatóságtól, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárásban ügyfélként vehessen részt, de újabb beázást is bejelentett. Kérelmére – a hivatalomnak címzett panaszbeadványa benyújtásakor – 2024. április 8-án még nem kapott választ.

Az építésfelügyeleti hatóság időközben, 2024. február 22. napján újra szemlét tartott, azonban annak eredményeiről ugyancsak nem tájékoztatták a beadványozót (2024. április 8-áig).

2. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság megkeresésemre adott válasza szerint a panaszos első, beázást jelző beadványát áttétel útján 2022. szeptember 30. napján kapta meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala illetékes szervezeti egysége, mint építésfelügyeleti hatóság a beázás kivizsgálása érdekében helyszíni szemle megtartásáról döntött. A szemlére 2022. október 27. napján került sor, amelyről a beázást bejelentő panaszos, mint tulajdonos is értesült. „Tekintettel arra, hogy a helyszíni ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemle alapján nem indult hatósági eljárás, és a Bejelentő a szemlén jelen volt, külön tájékoztatást nem kapott” a szemle eredményéről.

A megtartott helyszíni szemlén az építésfelügyeleti hatóság megállapította, hogy a lakásban a szobák és a konyha mennyezetén több kisebb felületen ázásnyomok láthatók. A szemle kiterjedt a 4. emeleti lakások feletti vendégfödémre, az emeletráépítés függőleges falszerkezeteire és magastető-szerkezetre is.

A panaszos 2024. február 20. napján további beadványt terjesztett elő az építésfelügyeleti hatósághoz, amelyben leírta, hogy a lakása 2024. február 11. napján ismételt beázott.

Az építésfelügyeleti hatóság 2024. február 22. napján hatósági ellenőrzés keretében a tárgyi lakásban ismételt helyszíni szemlét tartott, amelyen megállapította, hogy a bejárat melletti szoba mennyezetén a homlokzati fal felőli részen kisebb felületeken újabb, kisebb terjedelmű ázásnyomok láthatók.

A tényállás tisztázása során az építésfelügyeleti hatóság megállapította, hogy a bejelentéssel érintett lakás beázása a vendégfödém és a 4. emeleti lakást lezáró födém közötti rés lezárásának, illetve a 4. emeleti függőfolyosó feletti előtető szerkezetének hiányából fakadt.

A részemre megküldött válaszában a kormányhivatal ezt rögzítette: „Tekintettel azonban arra, hogy a hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemlék során a tárgyi ingatlanon a kivitelezési tevékenységgel összefüggésben az építésfelügyeleti hatóság az állékonyságot, életet, az egészséget, közbiztonságot veszélyeztető állapotot nem tapasztalt, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (2) bekezdésének a) pontja alapján hatósági eljárás megindításának jogszabályi alapja nem volt.”

A megkeresett hatóság arról is tájékoztatót, hogy tárgyi ingatlanra vonatkozóan az építetű 2023. december 13. napján használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő, amely eljárás az építetű kérelmére 2023. december 13. napjától szűnetel.

A beadványozó a 2024. február 20. napján és a 2024. március 21. napján érkezett beadványaiban kérte az ügyféli jogállásának a megállapítását a használatbavételi engedélyezési eljárásban.

Az építésügyi hatóság 2024. április 10. napján tájékoztatta a beadványozót arról, hogy az adott ügyben indult használatbavételi engedélyezési eljárásban jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősül, ebben a körben az ügyféli jogállás elismeréséről külön döntést nem kell hozni. A hatóság a 2023. december 21. napján kelt, BP/ÉTDR-2601/8771-3/2023. számú használatbavételi engedélyezési eljárás szünetelését megállapító végzést is ekkor küldte meg a beadványozónak.

Az építésfelügyeleti hatóság 2024. május 16. napján kelt levelében adott tájékoztatást a panaszosnak a 2022. október 27-ei és a 2024. február 22-ei helyszíni ellenőrzés eredményéről, az építésfelügyeleti hatósági eljárás megindításának a sürgősségéről, a panaszos ingatlanában esetlegesen keletkezett károk megtérítésének polgári jogi úton történő megtérítési lehetőségéről, és arról, hogy időközben a kivitelezési tevékenység olyan fázisba érkezett, hogy a 4. emeleti lakás feletti épületbővítés, valamint a 4. emeleti függőfolyosó feletti eső elleni védelmet biztosító előtető is elkészült.

E tájékoztatás ismételtén kitér arra, hogy a panaszos a használatbavételi eljárás során is ügyfélnek minősül.

3. A beadványozó utólag, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság megkeresésemre adott válaszát követően jelezte, hogy nem is elsősorban a lakása beázási problematikáját és a hatóság ezzel kapcsolatos mulasztásait tartja a legfontosabb kérdésnek, hanem a lakása feletti gerendák rossz állapotát. *„Ezzel kapcsolatban társasházunk műszaki ellenőre tájékoztatott még 2022 februárjában. Elmondása szerint olyan rossz állapotban vannak a gerendák, hogy azok bármikor át is szakadhatnak. Ezzel kapcsolatban is kértem tájékoztatást, hogyan oldódott meg a probléma. Ezzel kapcsolatban választ a mai napig nem kaptam senkitől. [...] nem tudom milyen állapotban vannak ma a gerendák. Ráadásul többször beázott a lakás a kivitelezés következtében, feltételezem, a gerendák is áztak [...]”*

Rámutatott arra is, hogy nem kizárólag őt érthette kár a kivitelezés következtében, hanem tudomása szerint a társasházban több lakás is sérült, beázott, megrepedeztek a falak, illetőleg a közös tulajdonú részeken, így a pincében is látott repedéseket, amelyek, állítása szerint: „nincsenek kontrollálva”.

Ezen beadvány tartalmazza azt is, hogy – a 2. pontban jelzett tájékoztatásokon túl, 2024. május 16-át követően – ügyfélként kapott tájékoztatást az építkezés leállításáról¹ 2024. május 23-án, illetve a használatbavételi engedélyezési eljárás megszüntetéséről 2024. június 5-én.

A vizsgálat megállapításai

1. A hatásköröm tekintetében

Az adott ügyben az alapvető jogok biztosának feladat- és hatáskörét, valamint az ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságokat az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ajbt.) határozza meg.

Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint az Ajbt.-ben e bekezdés alatt felsorolt valamely szerv tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár, feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási pert – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

¹ Az eljáró hatóság az újabb, 2024. május 21-én tartott helyszíni szemle és az elektronikus építési naplóhoz feltöltött kivitelezési tervdokumentáció elemzése alapján megállapította, hogy „a tárgyi ingatlanon az építési tevékenységet a végleges építési engedélytől és az ahhoz tartozó záradékolt építészeti műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték”.

2. A vizsgált alapjogok tekintetében

Az alapvető jogok biztosa egy adott társadalmi probléma mögött álló összefüggésrendszer feltárása során *autonóm, objektív módon*, kizárólag *alapjogi érvek* felsorakoztatásával és összevetésével tesz eleget az Alaptörvényben kapott mandátumának. Az ombudsman akkor jár el helyesen, ha következetesen, zsinórmértékként támaszkodik az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint az egyes alapjogi tesztekre.

2.1. A tisztességes hatósági eljáráshoz való jog

Az Alaptörvény XXIV. cikke rögzíti, hogy „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.”

A 7/2013. (III. 1.) AB határozat szerint a tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás formális jogszerűségén. E jog érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését. A jogállamiság és az abból fakadó tisztességes eljárás követelményének nemcsak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

A 3102/2023. (III. 14.) AB határozat is rögzíti, hogy a tisztességes eljárás követelménye olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni, továbbá az összes eljárási részletszabály megtartása mellett is lehetséges, hogy egy adott eljárás nem felel meg a tisztességes eljárás alaptörvényi követelményének.

Az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint a tisztességes eljáráshoz fűződő alapvető jog abszolút jog, amellyel szemben nem létezik mérlegelhető más alapvető jog vagy alkotmányos cél; közvetlen alkotmányos garanciaként gazdaságossági és célszerűségi okokból, az eljárás egyszerűsítése vagy az időszerűség követelményének érvényesülése címén sem mellőzhető, mert a tisztességes eljárás az alapfeltétele az anyagi igazságosság lehetséges biztosításának.

Az ésszerű határidőn belüli ügyintézéshez való jognak, mint az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése egyik részjogosítványának a tartalmát az Alkotmánybíróság a 25/2020. (XII. 2.) AB határozatban bontotta ki részletesebben. Ez az AB határozat kimondta, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog jogosultja az ügyfél, kötelezettje a hatóság. Mércéként szolgál a szakjogi szabályok szerint folyó hatósági eljárások számára. Egyfelől megtestesíti a hatósági eljárás alapjogilag egységként értékelt és védett minőségét. Másfelől részjogosítványokból épül föl. A részjogosítványok katalógusában vannak olyanok, amelyeket az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése maga nevesít, mint ahogyan találhatók benne olyanok is, amelyeket az Alkotmánybíróság vezetett le.

Előbbiek közé tartozik az ésszerű határidőn belüli ügyintézéshez való jog, ami nem konkrét, számszerűsített határidőt vagy határnapot ír elő a hatósági eljárást befejező döntésekre nézve, de nem is a törvényi határidőket hívja fel, hanem magas absztrakciós szinten teremt jogot mindenkinek arra, hogy ügyeit a hatóságok ésszerű határidőn belül intézzék el, fejezzék be. Tartalmát tehát nem az eljárási törvények alakítják, hanem belőle bonthatók ki a tisztességes hatósági eljárással szemben támasztott követelmények.

Ha jogszabály konkrét ügyintézési határidőt szabályoz, akkor annak betartása kötelező az érintett hatóságok számára (ami egyúttal lehetővé teszi a hatóságok vagy jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is), az Alaptörvény ésszerű határidőre hivatkozása viszont bizonyos esetekben ennél enyhébb, de akár szigorúbb elvárást is jelenthet. Ahogy ezt az a

25/2020. (XII. 2.) AB határozat adóhatósági ügyben megfogalmazta: „A törvényi határidő és az Alaptörvény szerinti észszerű határidő megsértése ugyanis fogalmilag nem esik egybe. Ugyanakkor az is hangsúlyozandó, hogy az adóhatóságot a törvények kötik. Mindazonáltal valamely törvénytértés nem minősül automatikusan alaptörvénytértésnek is.”

3. Az ügy érdeme tekintetében

Vizsgálatom megindításakor elvi-alkotmányossági kérdésként merült fel, hogy

- az építésügyi hatósági eljárás ügyfele az esetleges kapcsolódó építésfelügyeleti, illetve építésrendészeti eljárásban is ügyfélnek minősül-e;
- az építésügyi/építésfelügyeleti eljárásban lefolytatott helyszíni ellenőrzések/helyszíni szemlék eredményéről mindenkor kötelező-e tájékoztatni az ügyfelet;
- a tisztességes eljáráshoz való jogot és az ügyféli jogokat sérti-e, ha az eljáró építésügyi hatóság az ügyfélként történő bevonásról és az ügyféli jogokról nem az eljárás megindulásakor értesíti az ügyfelet.

Az Ajbt. 18. §-a alapján nincs vizsgálati hatásköröm a beadványozó és a (hatóságnak nem minősülő) kivitelező közötti, kártérítési jogvitában való állásfoglalásra. Megjegyzést érdemel ugyanakkor, hogy az ügyben építésfelügyeleti hatóságként eljáró kormányhivatal felhívta a beadványozó figyelmét arra, hogy kárának megtérítését a bíróságtól kérheti.

3.1. Az ügyféli minőség és tájékoztatáshoz való jog kapcsolata

Az építésügyi és építésfelügyeleti jogkörben eljáró hatóság formálisan csak az engedélyezési jogkörre, az *építésügyi* hatósági eljárás vonatkozásában mondta ki, hogy a panaszos ügyfélnek minősül az erről való külön döntés nélkül is, a törvény erejénél fogva. Az építésügyi, használatbavételi eljárás tekintetében tehát a beadványozó ügyféli jogállása nem vitatottan fennállt.

A két helyszíni szemlére ugyanakkor építésfelügyeleti eljárás (egészen pontosan az ilyen eljárást megelőző hatósági ellenőrzésként) keretében került sor.

Az építésfelügyeleti eljárás, illetve azt megelőző szemle tekintetében a panaszos, mint harmadik személy, tehát nem építető vagy tulajdonos, bejelentést tett a jogellenes(nek vélt) építési tevékenységről.

Az ilyen jellegű bejelentést benyújtó személy nem minden esetben ügyfél: az Ákr. 10. §-a alapján kell eldönteni, hogy az ezen értelemben vett bejelentő, illetve panaszos – joga, jogos érdeke alapján – egyben tekinthető-e ügyfélnek is (Kúria Kfv.III.37.028/2014/4.).

A jelen esetben, álláspontom szerint, a helyszíni szemle, mint hatósági ellenőrzéssorán is ügyfélnek kellett tekinteni a panaszost az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján, az építkezés hiányosságaival kapcsolatos többszöri beázására tekintettel, azaz érdekeinek közvetlen sérelme miatt, de az Elj. Kr. 4. § (1) bekezdése alapján az építkezéssel érintett társasház egyik tulajdonosaként érdekeinek érintettsége nélkül is, *akkor is, ha a helyszíni szemléket nem követte építésfelügyeleti hatósági eljárás. A helyszíni szemle ugyanis így is az építésfelügyeleti hatóság olyan eljárásának minősült, ami (az adott bejelentés tartalmát figyelembe véve) a bejelentést benyújtó személy, vagyis a beadványozó jogait és érdekeit közvetlenül érintette – amivel kapcsolatban ezt a személyt, mint ügyfelet megillette volna az érdemi és észszerű határidőn belüli tájékoztatáshoz való jog, ami megalapozhatta volna, hogy a tájékoztatást vitassa, azzal kapcsolatban nyilatkozatot tegyen, észrevételt fogalmazzon meg.*

Budapest Főváros Kormányhivatala a beadványozónak címzett, az első helyszíni szemlééről szóló értesítést nem küldte meg hivatalomnak, a szemle eredményéről szóló tájékoztatás elmaradását pedig azzal magyarázta, hogy a helyszíni ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemle alapján nem indult hatósági eljárás, és a panaszos a szemlén jelen

volt. *Ez az érvelés az előzőekben kifejtettek szerint nem fogadható el, amit végül is a Kormányhivatal maga is elismert azzal, hogy a tájékoztatást utóbb megadta.*

Budapest Főváros Kormányhivatala a második helyszíni szemléről szóló értesítést sem küldte meg, sőt, azt nem is említi a megkeresésemre adott válaszában, így nem lehet tudni, hogy a panaszos kapott-e hivatalos tájékoztatást, értesítést e szemle időpontjáról.

A hatóság nyilvánvalóan a neki címzett, 2024. április 22-ei ombudsmani megkeresés hatására adott részletes tájékoztatást – a megkeresésre adott válasszal azonos napon, 2024. május 16-án – a panaszosnak az őt érintő legfontosabb – jogállási, kártérítési és aktuális építési – kérdésekről, a lefolytatott mindkét helyszíni szemle eredményéről és azokhoz kapcsolódóan az építésfelügyeleti eljárás folytatólagos szükségtelességéről – 19 hónappal az első, és 3 hónappal a második helyszíni szemle lefolytatása után, messze az észszerű határidőn túl.

Mivel az ügyfélnek az Ákr. 5. §-a alapján joga van bármikor nyilatkozatot, észrevételt tenni, miközben a hatóság köteles ezen joga gyakorlását is megfelelő tájékoztatással elősegíteni, a panaszos számára ésszerű határidőn belül kellett volna biztosítani, hogy a helyszíni szemlék eredményeiről részletes tájékoztatást kapjon.

Itt szükséges felhívni a figyelmet a Kúria építésüggyel kapcsolatos közigazgatási jogvitában hozott Kfv. 38.154/2021/7. végzésére, amely rögzítette: *az a tény, hogy a felperes utóbb tudomást szerez az építésügyi eljárásban hozott döntésekről, és a közigazgatási perben, avagy a jogsérelem orvoslása érdekében hozott döntés kapcsán nyilatkozatot tehet, a közigazgatási eljárásban biztosított nyilatkozási és jogorvoslati jogait nem pótolja.*

Megjegyzem, hogy a 2024. május 16-ai tájékoztatás sem utal azonban a 2024. február 20-a előtt benyújtott beadványokra, illetve ezen belül a beadványozó által már 2022-ben is jelzett konkrét statikai kérdésekre, így a rossz és a beadványozó feltételezése szerint a beázások miatt tovább romló állapotú gerendák (stb.) kérdésére sem tér ki tételesen. A hatóság e tájékoztatásban csak általánosságban fogalmazva mondja ki, hogy a helyszíni szemlék során állékonyságot (valamint életet, egészséget, közbiztonságot) veszélyeztető állapotot nem tapasztalt.

Megjegyzem továbbá, hogy a beázás problémája az első helyszíni szemle után közel másfél évvel még mindig fennállt, ami azt mutatja, hogy ha építésfelügyeleti eljárás megindításának nem is volt helye 2022-ben, de az akkor feltárt, a beázást okozó hiányosságok (a vendégfödém és a 4. emeleti lakást lezáró födém közötti rés lezárásának, illetve a 4. emeleti függőfolyosó feletti előtető szerkezetének hiánya) utólagos ellenőrzésére ésszerű határidőben és hivatalból is sort kellett volna keríteni.

E mulasztásnak különös súlyt adhat, ha esetlegesen a beadványozó „tudomása” helytálló, vagyis, ha az építkezés miatt a társasházban ténylegesen több lakás is többször beázott. Ezzel összefüggésben tényként rögzítem, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala az ombudsmani megkeresésre adott 2024. május 16-ai tájékoztatása *nem tér ki* arra, hogy a beázás problémája más lakásokat is érintett, vagyis a beadványozó életszerűnek látszó feltételezését nem erősíti meg, de nem is cáfolja.

A teljes egyértelműség kedvéért rögzítem továbbá, hogy amennyiben esetlegesen a jogellenes(nek vélt) építési tevékenységről bejelentést benyújtó személy valamely adott esetben ügyfélnek nem minősül, az nem jelenti azt, hogy az ügyben a továbbiakban semmilyen eljárási jogosultság nem illeti meg. Ilyen esetekben a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény rendelkezéseit (különösen, de nem kizárólagosan a törvény 3. §-ában foglaltakat) kell alkalmazni. A hatósági kötelezettségek súlyos megsértése potenciálisan ebben az esetben is vezethet alapjoggal – nevezetesen, ilyen esetben Alaptörvény XXV. cikke szerinti petíciós jog érvényesülésével – összefüggő visszasság megállapításához.²

² Részletesen ld. az alapvető jogok biztosának jelentése az AJB-2545/2023. számú ügyben hatóság válaszábanak késedelmével összefüggésben.

3.2. Az ügyféli jogok gyakorlásának kezdete az építésügyi eljárásban

A beadványozó csak a jogi értelemben „szükségtelenül” benyújtott, ügyféli jogállást kérelmező beadványát követően kapott hivatalos tájékoztatást (a használatbavételi engedélyezési eljárásra is kiterjedő) ügyféli jogállásáról az építésügyi hatósági eljárás vonatkozásában. Az építésügyi és építésfelügyeleti jogkörben eljáró hatóság arról tájékoztatta a panaszost a 2024. április 10-ei levelében (a kapcsolódó kérelem benyújtását követő 50. napon, az észszerű határidőn túl), hogy a használatbavételi eljárás során is ügyfélnek minősül az erről való külön döntés nélkül is, a törvény erejénél fogva. E tájékoztatás az észszerű határidő követelményét (szintén) sértve ugyan, de kitér az akkor már közel négy hónappal korábban megindított használatbavételi engedélyezési eljárás megindulására és annak szünetelésére is.

Ebben a körben is hivatkozom a Kfv. 38.154/2021/7. végzésre, és hangsúlyozom, e tájékoztatás sem fedheti el, hogy az eljáró hatóságnak az Elj. Kr. 10. §-a szerint már az építésügyi eljárás megindításáról is tájékoztatnia kellett volna a panaszost, mint ügyfelet.

Ez a tájékoztatás a rendelkezésre álló adatok szerint elmaradt, ellenkező esetben a panaszos nem nyújtotta volna be a kapcsolódó kérelmét 2024. február 20-án, valamint 2024. március 21-én. Rögzítendő, hogy a hatóság sem hivatkozott arra az ombudsmani megkeresésre adott válaszában, hogy kibocsátott volna ilyen tájékoztatást.

Ez a szabálytalanság *elvi szinten* az ügy érdemére kiható szabálysértésnek minősül, mert formálisan ez a tájékoztatás az alapja az ügyféli jogok gyakorlásának.

3.3. Összegző megállapítások

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatáskörben eljáró hatóság

- nem nyújtott tájékoztatást a panaszos ügyfél több beadványára;
- nem ellenőrizte hivatalból az első helyszíni szemlét követően észszerű határidőben, hogy a károkozás oka megszűnt-e;
- a panaszost késedelmesen és részlegesen tájékoztatta ügyféli jogállásáról;
- a panaszost késedelmesen tájékoztatta a jelzésére lefolytatott két helyszíni szemle eredményéről, illetve az őt érintő egyéb fontos kérdésekről;

A hatóság mindezzel megsértette a panaszos tisztességes eljáráshoz való jogát, és azon belül az észszerű határidőn belüli hatósági ügyintézéshez való alkotmányos jogát is.

A feltárt visszasságok – a statikai kérdésekről szóló utólagos tájékoztatást leszámítva – nem orvosolhatóak visszamenőleg.

Intézkedéseim

A jelentésemben feltárt alapjogi visszasságok jövőbeli elkerülése érdekében az Ajbt. 32. §-a alapján, *felkérem a Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispánt*, hogy

- lehetőségeihez mérten intézkedjen a munkahatékonyság javítása, így ezen keresztül az ügyféli jogok teljesebb érvényesülése érdekében, külön figyelemmel a tájékoztatáshoz való jogra és az észszerű ügyintézési határidők betartására;
- az érintett társasház műszaki ellenőrért is bevonva, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság útján adjon utólagos tájékoztatást a beadványozónak, mint ügyfélnek az általa felvetett konkrét statikai kérdések vonatkozásában.

Budapest, 2024. az elektronikus dátumbélyegző szerint

Dr. Kozma Ákos