|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Ügyszám:**  | 1072/B/2004**.** |
| **.** |
| **Előadó alkotmánybíró:** Kiss László Dr. |

|  |
| --- |
|  |

**A határozat száma:** 4/2005. (II. 25.) AB határozat

|  |
| --- |
| **ABH oldalszáma:** 2005/613**.** |

|  |
| --- |
| **A határozat kelte:** Budapest**,** 2005.02.22**.** |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |
|                 A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!Az     Alkotmánybíróság    helyi    önkormányzati    rendeletalkotmányellenességének   utólagos   vizsgálatára    irányulóindítvány tárgyában meghozta a következő                        határozatot:Az Alkotmánybíróság megállapítja, hogy Budapest Főváros Óbuda-Békásmegyer     Önkormányzata    Képviselő-testületének     atulajdonában  álló lakások bérbeadásának feltételeiről  szóló46/2001. (2002. I. 2.) rendelete 7. § (2) bekezdés a)  pontjaalkotmányellenes, ezért azt megsemmisíti.Az  Alkotmánybíróság  ezt a határozatát a  Magyar  Közlönybenközzéteszi.                           Indokolás                             I.  1   Az   indítványozó   Budapest   Főváros   III.   KerületiÖnkormányzat   Képviselő-testületének  a  tulajdonában   állólakások    és   nem   lakás   céljára   szolgáló   helyiségekbérbeadásának   feltételeiről  szóló   5/1994.   (III.   10.)rendelete (a továbbiakban: Ör.1.) 8 § (2) bekezdés b)  pontjaalkotmányellenességének  megállapítását  és   megsemmisítésétkérte.  Az  Ör.1.  támadott rendelkezése szerint az Ör.1. 8.  §  (1)bekezdésében  foglalt feltételeknek megfelelő személynek  semad  bérbe  lakást  az önkormányzat, ha a pályázó  a  pályázatkiírását   megelőző   öt   éven   belül   vagy   a   rendelethatálybalépését    követően   birtokháborítással    költözöttbármilyen lakásba. Az  indítványozó szerint a kifogásolt rendelkezés a rendeletkihirdetését megelőző időszakban tanúsított magatartáshoz fűzhátrányos  jogkövetkezményt,  ezért  az  visszaható  hatályú,emiatt az Alkotmány 2. § (1) bekezdésébe ütközik.  Az  indítványozó szerint ez a rendelkezés az Alkotmány 44/A.§  (2)  bekezdését is sérti, mert a kerületi  önkormányzat  aBudapest   Főváros  Önkormányzata  Közgyűlésének  a  fővárosikerületi  önkormányzatok tulajdonában álló lakások bérbeadásasorán    érvényesítendő   szociális,    jövedelmi,    vagyonifeltételekről szóló 35/1993. (XI. 15.) Főv. Kgy. rendelet  (atovábbiakban:  Kgy.r.)  rendelkezéseinek  kereteit  túllépte.Hivatkozik az indítványozó a lakások és helyiségek bérletére,valamint  az  elidegenítésükre vonatkozó  egyes  szabályokrólszóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.  §(1) bekezdése, valamint 86. §-a rendelkezéseire.  Az  Ör.1. rendelkezése az indítványozó véleménye szerint  azegyenlő  bánásmódról  és  az esélyegyenlőség  előmozdításárólszóló  2003. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Etv.)  26.  §(1)  bekezdés  b) pontjával is ellentétes. Úgy véli,  hogy  akifogásolt  rendelkezés elsősorban a  roma  lakosság  számáradiszkriminációt  jelent,  emiatt  az  Alkotmány   70/A.   (1)bekezdése is sérül.  2.  Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az Ör.1.-et  azönkormányzat képviselő-testülete hatályon kívül helyezte,  deÓbuda-Békásmegyer   Önkormányzata  Képviselő-testületének   atulajdonában  álló lakások bérbeadásának feltételeiről  szóló46/2001.  (2002.  I.  2.)  rendelete  (a  továbbiakban:Ör.2.)jelenleg  hatályos 7. § (2) bekezdés a) pontja  a  kifogásoltrendelkezést lényegében azonos tartalommal tartalmazza. Ezértaz  Alkotmánybíróság  az alkotmányossági vizsgálatot  állandógyakorlata  szerint  a  hatályos  rendelkezések  tekintetébenfolytatta  le.  [14/1999. (VI. 3.) AB. határozat,  ABH  1999,396,  399.;  1425/B/1997. AB határozat, ABH 1998, 844,  845.;163/B/1991. AB határozat, ABH 1993, 544, 545.; 137/B/1991. ABhatározat, ABH 1992, 456, 457.]                              II.  Az indítványban megjelölt jogszabályi rendelkezések:  1.    Az    Alkotmánynak    az   indítványban    hivatkozottrendelkezései: „2.  §  (1)  A  Magyar  Köztársaság független,  demokratikusjogállam.” „44/A.   §  (2)  A  helyi  képviselőtestület  feladatkörébenrendeletet  alkothat, amely nem lehet ellentétes  a  magasabbszintű jogszabállyal.” „70/A.  §  (1) A Magyar Köztársaság biztosítja  a  területéntartózkodó  minden  személy számára  az  emberi,  illetve  azállampolgári  jogokat, bármely megkülönböztetés,  nevezetesenfaj,  szín, nem, nyelv, vallás, politikai vagy más  vélemény,nemzeti  vagy  társadalmi származás, vagyoni, születési  vagyegyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül.”  2. Az Ltv. rendelkezései:„3.  § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra  (atovábbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos  önkormányzat–  e  törvény  keretei  között  alkotott  –  rendeletében  (atovábbiakban:     önkormányzati    rendelet)    meghatározottfeltételekkel   lehet  szerződést  kötni.  Az   önkormányzatirendeletben   meg  kell  határozni  az  önkormányzati   lakásszociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit.”„86.  §  (1) A fővárosi közgyűlés – a fővárosi és a  fővárosikerületi önkormányzatokról szóló 1991. évi XXIV. törvény  10.§  (3) bekezdés p) pontja alapján – rendeletben határozza mega kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakásoka)  bérbeadása  során  érvényesítendő  szociális,  jövedelmi,vagyoni feltételeket;b)  cseréje  esetén  a hozzájárulás, illetőleg  a  megtagadásfeltételeit.(2) A kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés(1)  bekezdésen  alapuló rendeletének  keretei  között  alkotönkormányzati rendeletet.”3. Az Etv. hivatkozott rendelkezése:„26.  §  (1)  Az egyenlő bánásmód követelményének megsértésétjelenti  különösen  a  8.  §-ban meghatározott  tulajdonságokszerint egyes személyeketa)…b)  hátrányos  helyzetbe hozni az állami  vagy  önkormányzatitulajdonú   lakások  és  építési  telkek  értékesítése   vagybérbeadása feltételeinek meghatározása során.”4. A Kgy.r. érintett rendelkezései:„2.  §  Önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendőszociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:a)  a  bérlő  vagy  házastársa (élettársa),  illetve  a  veleegyüttlakó    vagy   együttköltöző   közeli    hozzátartozójatulajdonában,  haszonélvezetében,  bérletében   nincs   másikbeköltözhető lakása ésb)  mind  a  bérlő  családja, mind  az  együttköltöző  közelihozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem  haladjameg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a kétés félszeresét ésc) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynekegyüttes  forgalmi  értéke  a  mindenkori  öregségi   nyugdíjlegkisebb összegének 250-szeresét meghaladja ésd) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül:–   nem  mondott  le  önkormányzati  lakása  bérleti  jogárólpénzbeli térítés ellenében, vagy –  a  lakását  a  magánforgalomban nem  cserélte  el  kisebbszobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, vagy– beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.3.  § Önkormányzati lakás annak a személynek is bérbe adható,aki  nem felel meg a 2. § a) pontjában foglalt feltételeknek,haa)b)c) az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos,műszakilag   elavult,  vagy  egészségügyi   szempontból   nemmegfelelő lakásban él, vagyd) – a családban tartósan beteg személynek nem biztosított  akülön szoba, vagy– a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosította külön szoba, vagy–  a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg ahat négyzetmétert.4.  §  (1)  A 2. és 3. §-ban foglalt feltételeknek  megfelelőszemélyek  körén belül figyelembe kell venni, ha a  családbanegy eltartóra több eltartott jut.(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő megüresedő szükséglakáshajléktalan személynek adható bérbe.5.  §  (1)  Az  önkormányzati lakás a  2-3.  §-ban  rögzítettfeltételekkel nem rendelkező személyeknek is bérbe adható:a)  ha  az  önkormányzati lakás havi lakbére  az  e  rendelethatályba  lépésekori  lakbérét 100%-kal  vagy  annál  nagyobbmértékben  meghaladja,  illetve az e rendelet  hatálybalépéseután az önkormányzat tulajdonába kerülő lakásoknál a lakbér ahasonló,  azonos szobaszámú és komfortfokozatú  önkormányzatilakások lakbérét ilyen mértékben meghaladja.b) ha a lakás bérbeadása a Lakástörvény szerint:–  a  bérlő  kijelölésére,  illetve  a  bérlő  kiválasztásárajogosult döntése alapján, vagy– átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére, vagy– cserelakás biztosításaként, vagy–   megüresedett  társbérleti  lakrészben  maradó   társbérlőrészére, vagy– bérleti jogviszony folytatásának elismerése alapján, vagy–  szociális intézményből, illetve nyugdíjasházból  kiköltözőszemély részére, vagy– a lakást létesítő személy részéretörténik.c)  ha  a  Lakástörvény  29. §-a vagy  a  Fővárosi  Közgyűlés36/1993.  (XI.  15.)  Főv.Kgy. rendelete szerint  történik  abérbeadás.(2)  A  Lakástörvény  23.  § (3)-(4)  bekezdése,  26.  §  (6)bekezdése, 74. § (2) bekezdése, 75. § (2) bekezdés b) pontja,85.  §  (1)  bekezdése és 95. § (9) bekezdésében szabályozottesetekben, ha a bérbe adandó lakás:a) a bérelt (használt) lakásnál nagyobb szobaszámú,vagyb) annál 12 m2-rel nagyobb alapterületű,akkor  az  önkormányzati  bérlakás  az  e  rendelet  szerintiszociális,  jövedelmi,  vagyoni feltételekkel  rendelkezőknekadható bérbe.”5. Az Ör.1. kifogásolt rendelkezése:„8.  § (2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelőszemélynek sem ad bérbe lakást az önkormányzat, ha a pályázó:a)…b) a pályázat kiírását megelőző öt éven belül vagy a rendelethatálybalépését    követően   birtokháborítással    költözöttbármilyen lakásba.”6. Az Ör.2.vizsgált rendelkezése:„7.  §  (2)  Nem vehet részt a pályázaton az (1)  bekezdésbenmeghatározott személyeken kívül az sem, akia)    a    pályázat   kiírását   megelőző   5   éven    belülbirtokháborítással, vagy egyéb módon önkényesen költözött  beaz önkormányzat illetékességi területén lévő bármely lakásba,illetve   ellene   lakbér   (használati   díj)   vagy   különszolgáltatások  díja meg nem fizetése miatt bírósági  eljárásvolt/van folyamatban, vagy…”.                            III.Az indítvány megalapozott.1.  Az  Alkotmány  44/A.  §  (2) bekezdése  szerint  a  helyiképviselő-testület  a  feladatkörében  rendeletet   alkothat,amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal. Ahelyi  önkormányzatokról  szóló 1990.  évi  LXV.  törvény  (atovábbiakban:   Ötv.)  16.  §  (1)  bekezdése   pedig   arrólrendelkezik,  hogy a képviselő-testület a törvény  által  nemszabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére,  továbbáa   törvény   felhatalmazása  alapján  annak   végrehajtásáraönkormányzati rendeletet alkot.A   lakásbérleti   jogviszony  törvény   által   szabályozotttársadalmi  viszony,  ezért a helyi  önkormányzat  képviselő-testülete csak a törvény felhatalmazása alapján rendelkezik alakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel.A  lakásbérleti jogviszonyról a Polgári Törvénykönyvről szóló1959.  évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezik.  APtk.  434.  § (2) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonylétrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá alakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön  törvénytartalmazza. A Ptk. 434. § (4) bekezdése pedig kimondja, hogyjogszabály  –  a  (2)  bekezdésben említett  törvény  kereteiközött  –  a  lakásbérlet  létrejöttének,  megszűnésének,   alakásbérlet folytatásának, a lakások elidegenítésének továbbifeltételeit is megállapíthatja.A   Ptk.-ban  jelzett  külön  törvény  az  Ltv.,  amely  többtárgykörben     is    felhatalmazta    az    önkormányzatokatrendeletalkotásra. Ilyen felhatalmazást tartalmaz az Ltv.  3.§   (1)   bekezdése,  amely  szerint  a  helyi   önkormányzattulajdonában  álló  lakásra  a tulajdonos  önkormányzat  –  etörvény  keretei között alkotott – rendeletében meghatározottfeltételekkel  lehet  szerződést kötni  és  az  önkormányzatirendeletben   meg  kell  határozni  az  önkormányzati   lakásszociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit.Az önkormányzati lakáshoz jutás és az önkormányzati tulajdonúlakások cseréje feltételeinek a meghatározása a fővárosban azÖtv.  63/A.  §  b)  pontja  alapján a  fővárosi  önkormányzathatáskörébe  tartozik.  Ennek megfelelően  a  fővárosi  és  afővárosi  kerületi önkormányzatokra vonatkozóan  az  Ltv.  issajátos  rendelkezést  tartalmaz.  A  fővárosban  a  fővárosiközgyűlés  határozza  meg rendeletében  az  Ltv.  86.  §  (1)bekezdésének  a)  pontja  alapján a  kerületi  önkormányzatoktulajdonában  lévő  lakások bérbeadása  során  érvényesítendőszociális, jövedelmi és vagyoni feltételeket. Az Ltv.  86.  §(2) bekezdése külön is kimondja, hogy a kerületi önkormányzataz  Ltv.  és  a  fővárosi  közgyűlés (1)  bekezdésen  alapulórendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.A    törvényi   felhatalmazásnak   megfelelően   a   kerületiönkormányzatok   tulajdonában  álló   lakások   bérbeadásánakszociális,   jövedelmi  és  vagyoni  feltételeit   a   Kgy.r.határozza  meg. A kerületi képviselő-testület a  tulajdonábanálló  lakások  szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet  alapjántörténő  bérbeadásának szabályozása során kötve van a  Kgy.r.előírásaihoz.Az  Alkotmánybíróság  megállapította,  hogy  a  Kgy.r-nek   akerületi  önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadásasorán  érvényesítendő feltételeket meghatározó  rendelkezéseiközött  nem  szerepel  feltételként olyan  kizáró  ok,  amelyalapján  nem  vehet  részt a pályázaton az,  aki  a  pályázatkiírását megelőző 5 éven belül birtokháborítással, vagy egyébmódon  önkényesen költözött be az önkormányzat  illetékességiterületén  lévő bármely lakásba, illetve ellene  lakbér  vagykülön  szolgáltatások  díja meg nem fizetése  miatt  bíróságieljárás volt vagy van folyamatban.Az  Alkotmánybíróság azt is megállapította, hogy a Kgy.r  nemad felhatalmazást a kerületi önkormányzatoknak a bérbeadássalkapcsolatos  további  feltételek  meghatározására.   Mindezekkövetkeztében – mint ahogy az Alkotmánybíróság  más  kerületiönkormányzat  képviselő-testülete  lakásrendeletének  továbbibérbeadási      feltételeket      előíró      rendelkezésénekalkotmányossági  vizsgálata során már  megállapította  -,  „akerületi   képviselő-testület   nem   jogosult   arra,   hogyrendeletében az önkormányzati lakások szociális, jövedelmi ésvagyoni  helyzet alapján történő bérbeadását –  a  szociális,jövedelmi,  vagyoni feltételeken túl – további,  a  szociálishelyzettel   összefüggésben  nem   álló   .......előírásokhozkösse”.  [20/2000.  (VI. 16.) AB határozat,  ABH  2000,  434,437.]   Az  indítványban  kifogásolt  rendelkezés  a  lakásokszociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadásánál további feltételt határozott meg azzal, hogy kizártaa  pályázatból  azokat a személyeket, akik birtokháborítássalvagy  egyéb  módon  önkényesen költöztek  bármely  lakásba  ,illetve ellenük lakbér vagy külön szolgáltatások díja meg nemfizetése miatt bírósági eljárás volt vagy van folyamatban. Eza  rendelkezés az Ltv. 86. § (2) bekezdésével ellentétes, ígysérti   az  Alkotmány  44/A.  §  (2)  bekezdését.  Ezért   azAlkotmánybíróság  az  Ör.2. 7. §  (2)  bekezdése  a)  pontjátmegsemmisítette.2. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint, ha az indítvánnyaltámadott  jogszabályt,  vagy annak egy  részét  az  Alkotmányvalamely  rendelkezésébe ütközőnek  minősíti,  és  ezért  aztmegsemmisíti,   akkor   a   további  alkotmányi   rendelkezésesetleges   sérelmét  –  a  már  megsemmisített   jogszabályirendelkezéssel  összefüggésben  –  érdemben  nem   vizsgálja.[4/1996.  (II. 23.) AB határozat, ABH 1996, 37, 44.; 61/1997.(XI.  19.)  AB  határozat, ABH 1997, 361, 364.; 15/2000.  (V.24.) AB határozat, ABH 2000, 420, 423.]Mivel  a kifogásolt önkormányzati rendelkezést az Ltv. 86.  §(2)  bekezdése  rendelkezésébe ütközés  miatt,  az  Alkotmány44/A.  §  (2)  bekezdésére  tekintettel  az  Alkotmánybíróságmegsemmisítette, ezért az Etv.-be ütközést nem vizsgálta,  ésaz  Alkotmány  2. § (1) bekezdése, valamint  a  70/A.  §  (1)bekezdése  vonatkozásában mellőzte az érdemi  alkotmányosságivizsgálatot.A  határozatnak  a Magyar Közlönyben történő  közzététele  azAlkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII.  törvény  41.  §-aelőírásán alapul.       Dr. Holló András                 Dr. Kiss László      alkotmánybíró               előadó alkotmánybíró                    Dr. Kukorelli István                        alkotmánybíró**.** |

Az űrlap alja