

A MAGYARORSZÁGI ÉPÍTÉSI JOG ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELMÉNEK HATVAN ÉVE (1937–1997)

VÖLGYESI LEVENTE
egyetemi docens (PPKE JÁK)

Bevezetés

Az elmúlt esztendőben emlékeztünk meg arról, hogy az államszocializmus korszakában elfogadott, az építéssel, továbbá az épített örökséggel, azaz a műemlék épületek védelmével kapcsolatos jogszabályok hatályon kívül helyezése megtörtént, és 1998. január 1-jétől új jogszabályi környezettel találkozunk, még akkor is, ha a műemléki szabályozás 2001-ben ismételten új köntösbe bújt, s azóta is, bár több módosítással terhelt, de éli immáron évtizednyi mindennapjait.

Az építészeti elsősorban művészeti és mérnöki tevékenység, amely nyomot hagy az egyes települések társadalmán. Épületeinket vagy szeretjük, vagy átkozzuk a tervezőt, az építtetőt, az engedélyező hatóságot, hogyan vetemedhetett arra, hogy tönkre tegye életterületünket, de ezekkel az épületekkel mégis együtt kell élnünk. Bár a jog szerint egyetlen épülethez sem szabad hozzányúlni építési engedély, valamint a tervező (szerző) kifejezett engedélyének hiányában, némely épület még arra is számíthat, hogy további, különleges védelemben részesül.

Ez természetesen nem mindig volt így. A 19. század közepéig minden település maga döntötte el, hogy mennyi teret enged polgárai építő kedvének.¹ A kiegyezést követően kezdődött a központi törvényhozás primátusának ideje, amely az 1870-es évek elején meg is teremtette az első központi rendelkezéseket, amelyek a törvényhatóságok (megyék, nagyobb, ún. törvényhatósági jogú városok), valamint a helyhatóságok (községek, kisebb, ún. rendezett tanácsú, 1929-től megyei városok) hatáskörébe utalta az elsőfokú építésügyi hatósági feladatokat.²

¹ SEEREINER IMRE: A területfejlesztés és a területrendezés. In DEMCSIK TAMÁS: *Magyar közigazgatási anyagi jog*. Budapest, 2006, 58.

² SZALAI ÉVA: A területfejlesztési igazgatás és az építésügy alapjai. In FICZERE LAJOS–FORGÁCS IMRE: *Magyar közigazgatási jog. Különös rész*. Budapest, 2006, 220–221.

Általános építésügyi szabályozás 1937 és 1965 között

A fentiek ellenére a központi építésügyi szabályok csupán 1937-ben jelentek meg, a VI. törvénycikk alatt.³ Miután ez a jogszabály kifejezetten szakmai alapokon állt, s nem hordozta magán a kor politikai jellemvonásait, túlélte a fordulat évét, s a kommunista diktatúra legkeményebb éveiben is, bár a polgári korszak jogalkotási terméke volt, nyugodtan lehetett alkalmazni.

A törvény három nagy részre oszlott: az első fejezet a városrendezést, a második a telekfelosztás, telekhatárrendezés, telekátalakítás műszaki-jogi kérdéskörét, valamint a tulajdonjogot erősen korlátozó, de szükséges kisajátítás kérdéskörét tárgyalta, amíg a harmadik nagy egység az építésügyi hatóságokról rendelkezett kimerítően, tovább konkretizálva az eddig is fennálló hatósági hierarchiát.⁴

Városrendezés

A városrendezés eddig is nagyon fontos kérdés volt. Kezdetben a települések igen szabadon alakították ki utcahálózatukat, amely a tűzoltás vagy a közlekedés kapcsán a későbbiekben komoly gondot okozott. Az iparosodás korában, amikor a városok is fejlődni kezdtek, komoly kihívást jelentett a szinte középkori jellegű utcahálózat rendbetétele. A nagyobb városok szabályrendeletekben igyekeztek rendet teremteni, akár külön bizottság felállításával is, de a városszövetbe való durva beavatkozásra, így például házak bontására és széles utak vagy terek nyitására csak nagyon kevés helyen vállalkoztak. A 20. század közepén viszont már országos üggyé vált, hogy a városok utcahálózata, épületeinek minősége megfelelő nivót képviseljen. A törvény erre garanciát nyújtott.⁵ Minden városnak városfejlesztési tervet kellett készítenie. A város fejlesztése érdekében meg kellett határozni a városias kialakításra szánt területet, és el kellett végezni annak vízszintes és magassági felmérését. A legtöbb város tudniillik még precíz felméréssel és térképekkel sem rendelkezett. A felmérés alapján meg kellett állapítani az általános és részletes rendezési tervet; teleknyilvántartás bevezetése vált szükségessé.⁶

Az általános rendezési tervben legalább 1:5000 méretarányú térkép, valamint műszaki leírás alapján ki kellett jelölni a városias kialakításra szánt terület beépített, illetőleg beépíthető részeit, és meg kellett határozni, hogy e terület egyes részein milyen (zárt sorú, szabadonálló, előkertes vagy más rendszerű) építkezés kötelező. Ezen felül ki kellett jelölni a városias kialakításra szánt területnek azokat a részeit is, amelyeket a város az utak, közkertek, füves terek, vasutak, továbbá a nagykiterjedésű, zajos, bűzös, tűz- vagy robbanásveszélyes és más elkülönítendő üzemek, végül a gyógy- és üdülőhelyek, sportterületek és kiállítási területek, vagy egyéb nagyobb közcélú intézmények és berendezések elhelyezésére rendelt.

³ 1937. évi VI. törvénycikk a városrendezésről és az építésügyről; 1–29.§§

⁴ ELEKES ANDRÁSNÉ: A településrendezés helye, szerepe, jelentősége az építésügyi igazgatásban. In *I. Építésügyi Igazgatási Konferencia*. Budapest, 1983, 322–323. [a továbbiakban: *ÉIK*]

⁵ SZALAI i. m. 222. és SEEREINER i. m. 43., 58.

⁶ KOVÁCS FERENC: A tanácsok építésügyi műszaki nyilvántartásának rendszere, fejlesztési lehetőségei. In *ÉIK* i. m. 422.

A *részletes rendezési tervben* legalább 1:1000 méretarányú térkép alapján a beépített, illetőleg beépítésre kijelölt területre vonatkozóan meg kellett határozni az utak szintjét, emelkedési viszonyait és tagozását, az épületek építési vonalát, az épületmagasságot, az építési telkek méreteit, a telkek beépítési módját, a közműhálózat elhelyezését és a városrendezés szempontjából jelentős egyéb lényeges körülményeket.

Tekintettel arra, hogy Magyarországon 1855 óta létezett állami telekkönyvi nyilvántartás,⁷ a városok teleknyilvántartása csupán tájékoztató jellegű volt. E nyilvántartásban fel kell tüntetni az általános rendezés alá vont területen lévő minden telek forgalmi értékét, és minden olyan közigazgatási természetű jogot és kötelezettséget, amelyek nyilvántartását az iparügyi miniszter a belügyminiszterrel egyetértésben elrendelt. A fenti munkálatokra a települések hat évet kaptak, kivéve a *részletes rendezési tervre*, ahol az *általános rendezési terv* hatálybalépését követően, a már beépített területekre vonatkozóan pedig két éven belül kellett elkészíteni. Így ezek a tervek nagyobbrészt már a világháborút követően születtek meg csupán.

A városias kialakításra szánt területet, továbbá az *általános és részletes rendezési tervet* Budapest és környékére vonatkozóan a *Fővárosi Közmunkák Tanácsa*, a többi város esetében pedig a helyi népképviselői szerv (nagyvárosainkban a *törvényhatósági bizottság*, kisebb városokban pedig a *képviselőtestület*) állapította meg. A *Fővárosi Közmunkák Tanácsa* a városias kialakításra szánt terület, valamint az *általános rendezési terv* megállapítása előtt az illető város vagy község *törvényhatósági bizottságát*, illetőleg *képviselőtestületét*, a *részletes rendezési terv* megállapítása előtt pedig az illető város *polgármesterét*, illetőleg község *képviselőtestületét* köteles volt meghallgatni.

A városias kialakításra szánt terület, valamint az *általános rendezési terv* megállapítása tárgyában hozott határozatot az iparügyi miniszter a belügyminiszterrel egyetértve hagyta jóvá. A *részletes rendezési terv* viszont miniszteri jóváhagyást már nem igényelt. A rendezési terv megállapításában a szomszédos, vagy egyébként érdekelt más város rendezésének tervét figyelembe kellett venni.

Természetesen az olvasóban felmerülhet a kérdés, hogy mekkora terület számított Budapest környékének. Ezt nem állapította meg a törvény, hanem a belügyminiszterre bízta, akinek viszont az iparügyi miniszter véleményét előzetesen ki kellett kérnie. Az is a belügyminiszterre tartozott, hogy megállapítsa, mikortól kell megkezdeni a teleknyilvántartás vezetését.

Mint általában a területi önkormányzatok esetében, a belügyminiszter most is erős jogosítványokat kapott, de a városrendezési kérdésekben hatáskörét az iparügyi miniszterrel megosztva. Közérdekre hivatkozás esetén az iparügyi miniszter a belügyminiszterrel a várost a *rendezési terv* megváltoztatására, valamely közmű egész tervének bemutatására kötelezhette. Az általános rendezésre tervpályázat tartását rendelhette el, a felmérések elvégzését, a *rendezési terv* elkészítését, valamint a teleknyilvántartás vezetését részletesen szabályozhatta.

A belügyminiszter és az iparügyi miniszter más kérdésekben is komoly jogosítványokat kapott, szolgálva ezzel a centralizáció elvének érvényesülését, amelyet csak az adott város anyagi körülményei korlátozhattak, illetve a törvény figyelembe vette

⁷ MEZEY BARNA: *Magyar alkotmánytörténet*. Budapest, 1995, 338.

a szubszidiaritás elvét; tehát csak abban az esetben léphetett fel a miniszter a rendezési tervekkel kapcsolatosan, amikor a város mulasztásos jogsértésben volt, például rendezési terveit nem készítette el határidőre.

A helyi testületek, illetve a miniszterek mellett legalább ennyire fontos az eljáró hatóságok, önkormányzati építésügyi hivatali struktúra áttekintése.

Első fokon Budapesten a *polgármester*, illetőleg a hozzáutalt ügyekben a *kerületi előljáró*; a városokban a *polgármester*; kis- és nagyközségekben a *járási főszolgabíró* nevében jártak el az építésüggyel foglalkozó hivatalnokok. Másodfokra a fellebbezéseket Budapesten és környékén a *Fővárosi Közmunkák Tanácsa*;⁸ a többi törvényhatósági jogú városokban a *közigazgatási bizottság építésügyi albizottsága*; megyei városokban, valamint a kis- és nagyközségekben az *alispán* bírálta el. A másodfokú hatóságok határozata ellen a belügyminiszterhez lehetett felülvizsgálati kérelemmel fordulni.

A *Fővárosi Közmunkák Tanácsa* a Budapest környékére vonatkozó ügyekben Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye *törvényhatósági bizottsága* által választott kilenc taggal kiegészített tanácsban határozott. Tanácskozási joggal jelen lehetett a vármegyei *államépítészeti hivatal* vezetője, valamint az érdekelt megyei városok képviselőtestületei által kijelölt egy-egy városi tisztviselő.

Az 1876-tóta működő *közigazgatási bizottságok*⁹ most létrehozott építésügyi albizottságai az elnökön kívül négy tagból álltak. Tagjai: a tisztí főügyész, az államépítészeti hivatal főnöke és a közigazgatási bizottság kebeléből választott két tag.

A *Fővárosi Közmunkák Tanácsa* által megállapított *városrendezési tervet* és *építészeti szabályzatot* jogorvoslat szempontjából a közigazgatás körében hozott határozatnak kellett tekinteni.

A *Fővárosi Közmunkák Tanácsa* által alkotott építésügyi szabályzathoz, továbbá az e törvénnyel szabályozott ügyekben alkotott szabályrendeletekhez a belügyminiszternek az iparügyi miniszterrel egyetértően megadott jóváhagyása volt szükséges. Megyei város szabályrendeletét a *törvényhatósági kisgyűlés* véleményével kellett jóváhagyásra felterjeszteni.

A törvény lehetőséget biztosított a tulajdonjogi korlátozásra is, de csak olyan mértékben, hogy minden telek tulajdonosa vagy birtokosa köteles túrni, hogy telkén a rendezési terv elkészítéséhez szükséges munkát elvégezzék, s a szükséges berendezést ott tartásák, de a város az okozott kárt köteles volt megtéríteni. Az általános és részletes rendezés alapjául szolgáló felmérési adatokról, térképekről és leírásokról, továbbá a teleknyilvántartásról bárki részleges másolatot, illetőleg kivonatot kérhetett, tehát az adatok nyilvánosak voltak.

A törvény hatálybalépését követően, illetve a rendelkezésre álló szabályozási idő letelte után utat, valamint közműhálózatot létesíteni, bővíteni, szabályozni, továbbá építési telket alakítani és építkezni, s általában bármely művet vagy berendezést létesíteni csakis a városrendezési tervnek megfelelően lehetett.¹⁰

⁸ POLITZER TAMÁSÉ: A városépítés történetében az építésügyi igazgatás szerepe és fejlődése Magyarországon. In *ÉIK* i. m. 393.

⁹ 1876. évi VI. törvénycikk

¹⁰ LOYDL TAMÁS: A város- és községrendezési tervezés hazai fejlődése. In *ÉIK* i. m. 156–157.

Azt, hogy a városrendezési terv végrehajtása milyen ütemben zajlott le, a városi költségvetés határozta meg. Így egy gyenge pénzügyi évben a terv az íróasztal fiókjában maradt, a városatyák által megálmodott tervekből nem valósult meg semmi, a városi szépítése nem haladt. Azért, hogy e tervekből mégis megvalósulhasson valami, a miniszternek joga volt a költségvetés keretszámain belül intézkedni annak érdekében, hogy a város infrastrukturális fejlődése ne torpanjon meg.¹¹

Telekalakítás

Ezen rövid áttekintést követően fordítsuk figyelmünket a nagy tervekről a magánemberek problémáira, egyes telkek alakítására, rendezésére, felosztására. A város beépítésre kijelölt területén telek felosztásához az építésügyi hatóság engedélyére volt szükség. Számunkra ez azért nagyon érdekes, mert a város beépítésre kijelölt területén kívül – ideértve a városias kialakításra ki nem jelölt területet is – telek felosztásához hatósági engedély csak akkor volt szükséges, ha a felosztás következtében nyolcszáz négyszögölnél kisebb telek keletkezett. Az utóbbi esetben az engedélyt a hatóság megtagadhatta, ha a telekfelosztások következtében a terület rendeltetésének és a város érdekeinek meg nem felelő település keletkezhetett. Ma ilyen liberalizáció elképzelhetetlen.

Már a modern időköt mutatta, hogy a felosztásra szánt telek tulajdonosa köteles volt a hatóság rendelkezése szerint a telkére a városi út- és közműhálózatot kivezetni, továbbá telkét utakkal és a városban meglévő közművekkel a szükséges mértékben ellátni, illetőleg ennek költségét viselni. A tulajdonos érdekeit és a tulajdonszabadság elvét védte, hogy a felosztásra szánt telek határán létesíteni vagy szabályozni kívánt út céljára a tulajdonos csak az út félszélességének megfelelő területet volt köteles átadni, az út és a közművek létesítésének költségét pedig felerészben volt csupán köteles viselni. A felosztásra szánt teleknek út céljára felhasznált azért a részéért, amely a telek egyharmadát nem haladta meg, valamint az említett célra felhasznált területen lévő épületért és egyéb alkotórészért kártalanítás nem járt. A tulajdonos az ilyen épületet és egyéb alkotórészt lebonthatta és elvihette. Ha a hatóság a tulajdonost az említett célból a felosztásra szánt telek egyharmadánál nagyobb rész átadására kötelezte, a többletért a telektulajdonosnak kártalanítás járt. Az egyharmadrész számításánál a telek eredeti területét kellett alapul venni. Ha nagyobb telek, illetőleg telekcsoport felosztása következtében középület létesítése volt szükséges, a tulajdonos köteles volt erre a célra a telek eredeti területének legfeljebb egytizenötödrészét a városnak kártalanítás ellenében átadni.

A felosztásra szánt teleknek közcélra igénybe vett része az igénybevétel elrendelésének jogerőre emelkedésekor kisajátítás jogcímén, kisajátítási eljárás nélkül közterületté vált. A telekkönyvi lejegyzést akár a város, akár a telektulajdonos a telekkönyvi érdekeltek hozzájárulása nélkül kérhette. A kártalanítást a telek felosztás előtt volt értékének megfelelően kellett megállapítani.

¹¹ KÖRNER ZSUZSA–NAGY MÁRTA: *A városrendezési szabályozások története Magyarországon*. Budapest, 2004, 113–118.

A telekalakítás és felosztás mellett részletes szabályozást nyert a határrendezés is. Ha közvetlenül szomszédos telkek közül egy vagy több telket alakja miatt nem lehetett a szabályoknak megfelelően beépíteni, telekhatárrendezésnek volt helye. Az új közös határt bármelyik érdekelt telektulajdonos kérelmére – közérdekből ilyen kérelem nélkül is – az építésügyi hatóság állapította meg. Az új közös határt úgy kellett megállapítani, hogy az érdekelt telektulajdonosok kívánságának lehetőleg megfelelően. Az új határ megállapításáig a telkekre építési engedély nem volt adható. Magánjogi elemek ebben az esetben is megjelentek. Az, akinek telke a határrendezés folytán a szomszéd telekből gyarapodott, a szomszéd telek tulajdonosát kártalanítani volt köteles. A kártalanítás összege, valamint a határrendezéssel kapcsolatos egyéb magánjogi igény tárgyában megegyezés hiányában a telekkönyvi hatóság határozott. A telekkönyvi hatóság a határrendezés telekkönyvi foganatosítását az építésügyi hatóságnak az új határt megállapító határozata alapján rendelte el. A telekkönyvi érdekelték a telekhatárrendezést túrni tartoztak. Az előbbi rendelkezéseken már egyértelműen látszik, hogy a 19. század második felének liberális tulajdonpolitikája már a múlté. A közérdek dominanciája már a 20. századot mutatja, ahol a tulajdonszabadság szentségét és sérthetetlenségét a jog sok esetben átlépni engedi.

Ha a város beépítésre kijelölt részén valamely telekcsoport az egyes telkek fekvése, alakja vagy kis terjedelme miatt a szabályoknak megfelelő beépítésre nem volt alkalmas, telekátalakításnak volt helye. Elkerülhetetlen szükség esetén beépítésre alkalmas telek is eljárás alá volt vonható. Az érdekelték kérelmére csak akkor lehetett telekátalakítási eljárást indítani, ha a kérelmezők telkük száma és nagysága szerint többségben voltak, és az átalakítás közérdekkel nem ellenkezett. Egyébként közérdekből az érdekelték kérelme nélkül is eljárás volt indítható.

Tekintettel arra, hogy ez előbbi esetekben a tulajdonjog erős korlátozásáról volt szó, a törvény a döntést a hatósági ügyintéző helyett a helyi legmagasabb szintű kollektív döntéshozó szervre telepítette. A telekátalakítási eljárás megindítása tárgyában törvényhatósági jogú városban a *törvényhatósági bizottság*, megyei városban a *képviselőtestület* határozott. A határozatban az átalakításra szánt telkeket és közterületeket pontosan meg kellett jelölni. A telekátalakítást megokolt esetben az eljárás megindításakor kijelölt területnél nagyobb területre terjeszthették ki vagy kisebb területre korlátozhatták. Az eljárás megindítását a telekkönyvben fel kellett jegyezni.

A telekátalakítás tervének megállapítása és az átalakítás alá vont terület értékelése ügyében természetesen már – a felsőbb határozat birtokában – az építésügyi hatóság határozott. A hatóság az eljárásba szakértőket vonhatott be. A telekátalakítási eljárás megindítása után az átalakítás alá vont területen nem volt szabad olyan változtatást végezni, amely a telek állagát megváltoztatta, vagy az átalakítás végrehajtását egyéb okból megnehezítette volna. Azt, hogy az eljárás megindítása előtt megkezdett építkezés mennyiben folytatható, a hatóság állapította meg. A telek tulajdonosa vagy birtokosa túrni volt köteles, hogy telkén a telekátalakítás érdekében szükséges felmérést és kitzűzést elvégezzék, s az ehhez szükséges berendezést ott tartsák. Az okozott kárt az érdekelték kérelmére indított eljárásban a kérelmezők, az érdekelték kérelme nélkül indított eljárásban pedig a város térítette meg.

A telekátalakítás tervében az új telkeket és közterületeket a városrendezési terv figyelembevételével kellett megállapítani. Az új telkeket úgy kellett kiosztani, hogy

mindenki lehetőleg azt a telket kapja, amely egészen vagy nagyobb részben az övé volt, és hogy a korábbi telektulajdonosok közül minél kevesebben maradjanak új telek nélkül. A teleknek az a része, amelyen épület volt, csak a korábbi tulajdonos beleegyezésével volt juttatható másnak. Aki nagyobb értékű telket kapott, köteles volt a különbözet összegét a város pénztárába befizetni. Annak, aki kisebb értékű telket kapott vagy telket egyáltalában nem kapott, a különbözet összegét a város pénztárából kártalanításként ki kellett fizetni. Arra viszont senki sem szerzett jogot, hogy a telekátalakítás folytán neki juttatott telket visszautasítsa, s helyette pénzbeli kártalanítást követeljen. Ha a telekátalakítás folytán valamely épület új tulajdonosnak jutott, ő az épület korábbi tulajdonosát kártalanítani volt köteles. Ha a telekátalakítás miatt valamely épületet le kellett bontani, az épület tulajdonosát – az érdekeltek kérelmére elrendelt telekátalakítás esetén – a kérelmezők, illetve – kérelem nélkül elrendelt telekátalakítás esetén – a város volt köteles kártalanítani. A kérelmezőket az épületért előreláthatóan fizetendő kártalanítás előlegezésére kötelezni kellett. A telekátalakítás folytán másnak jutott vagy lebontott épületért járó kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint a telekkönyvi hatóság állapította meg.

A városrendezés szempontjából nagyon fontos volt a hagyományos városszövetbe történő beavatkozás, főleg olyan esetekben, amikor ez az épített örökséget nem veszélyeztette. A város részére így kisajátítható volt az olyan telek, amely a városrendezés terve szerint út létesítéséhez, bővítéséhez, illetőleg szabályozásához volt szükséges; vagy amelynek beépítése később jóváhagyott városrendezési tervnek vagy később hatályba lépett építési szabálynak már nem felelt meg; továbbá, amely a városrendezés tervének végrehajtásához, vagy általában a városkép előnyösebb alakításához, avagy a város természetes fejlődését gátló akadály elhárításához volt szükséges. Ugyanúgy a város kisajátíthatta az olyan területet, amely bármely közmű üzemi telepe, illetőleg hálózata vagy közcélú épület vagy berendezés létesítéséhez, illetőleg bővítéséhez volt szükséges, vagy ipari, műemléki, honvédelmi védőterületként, illetve gyógy- vagy üdülőhely létesítéséhez, illetőleg bővítéséhez vált szükségessé. A kisajátítás lefolytatásához sok esetben az illetékes miniszter hozzájárulása is kellett.

Nagyon érdekes az a rendelkezés, miszerint az építésügyi hatóság csupán díszítésre szolgáló torony vagy más ilyen épületrész lebontását a városkép előnyösebb alakítása céljából kisajátítási eljárás nélkül is elrendelhetette. Ilyen esetekben – mivel a műtárgy használatban nem volt – a lebontásáért kártérítés nem járt. A lebontásnak, valamint az épületen e miatt szükséges átalakításnak költsége a várost terhelte. A lebontásból nyert építőanyag az említett átalakításhoz felhasználható volt, a fel nem használt része az épülettulajdonosé maradt.

Ha valamelyik ipartelep nagy kiterjedésénél, zajos, bűzös, tűz- vagy robbanásveszélyes üzeménél fogva, vagy közérdek miatt kifogás alá eső egyéb okból a később jóváhagyott városrendezési terv végrehajtását lényegesen akadályozta, az iparügyi miniszter a város részére a telep tekintetében, továbbá a város vagy a teleptulajdonos részére a telep áthelyezéséhez szükséges telek és épület tekintetében kisajátítási jogot engedélyezhetett. Ha az ilyen telepet az elhelyezésére vonatkozó szabályok ellenére és hatósági engedély nélkül létesítették, az iparügyi miniszter a telep kártalanítás nélküli megszüntetését vagy áthelyezését rendelhetette el. Ugyanúgy a sertésstelepek

felszámolása is megkezdődött az olyan helyeken, amelyek a törvény felhatalmazása folytán megszületett rendezési terv által e célra kijelölt területen kívül feküdtek.

Olyan úton, amelyen zártosrú építkezés lett kötelező, az előkertet kisajátítás jogcímén, kisajátítási eljárás nélkül az út területéhez lehetett csatolni, ha ezt az út forgalma szükségessé tette. Az előkert igénybevételét Budapesten és környékén a *Fővárosi Közmunkák Tanácsa*, más törvényhatósági jogú városban a *törvényhatósági bizottság*, megyei városban a *képviselőtestület* rendelkezhetett el. Az előkert bontását és az emiatt szükséges átalakítást a város volt köteles elvégeztetni. A felesleges bontási anyag a telektulajdonosé maradt. A városrendezési terv alapján út létesítése vagy szabályozása céljára kisajátított területért nem járt kártalanítás, ha a kisajátított terület a telek eredeti területének egyharmadát nem haladta meg. A harmadrész kiszámításában azt a területet is figyelembe kellett venni, amelyet a telekből az annak határán levő út céljára harminc évnél nem régebben kártalanítás nélkül igénybevettek. Ha az utat három év alatt nem építették meg, a telektulajdonosnak az igénybevett egész területért kártalanítás járt.

Kis- és nagyközségben a vármegye szabályrendeletét kell alkalmazni a telekátalakítási ügyekkel kapcsolatosan. Az 1937. évi törvénynek a telekfelosztást és a telekhatár-rendezést szabályozó rendelkezéseit, továbbá a kisajátítást szabályozó olyan rendelkezéseit, amelyek nem csupán a városrendezés terve alá eső telekre, illetőleg épületre vonatkoznak, kis- és nagyközségben is alkalmazni kellett. Tekintettel viszont arra, hogy a községek kevésbé voltak tehetősek, a belügyminiszter felmentést adhatott a törvényi rendelkezések végrehajtása alól.

Egyedi építésügyi szabályok

A törvény utolsó harmada az építésügyi szabályokkal foglalkozott. Ez legalább olyanannyira fontos volt, mint az előző fejezetek, mivel a jogbiztonságot szolgálta az, hogy az országos és a helyi rendelkezések ismeretében a tervező és az építető mindenütt egységes hatósági joggyakorlattal találkozhatott.

Tehát épület építéséhez, valamint használatbavételéhez az építésügyi hatóság engedélyre volt szükség. A hatóság csak olyan építésre adhatott engedélyt, amelynek bemutatott terve az építésrendszet szabályainak, városrendezési terv alá eső területen pedig a városrendezési tervnek is megfelelt. Beépítésre ki nem jelölt területen csak középület és olyan épület volt építhető, amely az illető terület rendeltetésének megfelelt. Az építésre adott engedélyben az építést közérdekből meghatározott feltételekhez lehetett kötni, sőt későbbi átalakítás kötelezettségét is meg lehetett állapítani. Ha az építés a városrendezésnek vagy a városrendezés megváltoztatásának még jóvá nem hagyott tervévellel ellenkezett, avagy a tervezett rendezés végrehajtását később megdrágította, illetőleg másként megnehezítette volna, az építésre kért engedélyt meg kellett tagadni, vagy az engedélyben későbbi átalakítás kötelezettségét kellett megállapítani.

Ha valamely épület már az építések hatályban volt szabályoknak és az építésre adott hatósági engedélynek sem felelt meg, a hatóság az épületnek közérdekből indokolt átalakítását rendelkezhetett el. Ha az épületet nem lehetett megfelelően átalakítani, a hatóság a közérdek súlyosabb veszélyeztetése esetén az épület lebontását rendelkezhetett el. A hatóság csak az épület használatbavételére adott hatósági engedély jogerőre emelkedésétől számított öt év alatt, amennyiben pedig az épületet hatósági engedély

nélkül vették használatba, csak a használatbavételtől számított tíz év alatt intézkedhetett. A hatóság az épület átalakítására vagy lebontására későbbi időpontot is megállapíthatott. Ha valamely épület állapota a városképet rontotta, a hatóság az épület tatarozását is elrendelhetette. Ezen hatósági kötelezések végrehajtásának költsége az épület tulajdonosát terhelte.

Az építésnél az útnak a városrendezési terv szerint megállapított szintjéhez kellett alkalmazkodni. Ha az út tényleges szintje nem felelt meg a városrendezési terv szerint megállapított szintnek, az építésügyi hatóság a tényleges szinthez alkalmazkodó építést megengedhette, de ez nem állt az építető érdekében, mert az ilyen épület tulajdonosa az út megfelelő szintre helyezésekor köteles volt az épületen emiatt szükséges átalakítást a méltányosan megszabott idő alatt saját költségén elvégezni. Ha viszont az út korábban megállapított szintjét megváltoztatták, a hatóság az épületnek emiatt szükséges átalakítását elrendelhetette. Az erre vonatkozó határozat jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül az épület tulajdonosa a várostól, illetőleg a községtől költségének megtérítését követelhetette.

Minden épület tulajdonosa, illetőleg birtokosa túrni volt köteles, hogy a hatóság az építés munkáját vagy az épület állapotát ellenőrizze. A hatósági ellenőrzés megokolt módjának alkalmazásából vagy a hatósági ellenőrzés elmulasztásából eredő kár vagy költség megtérítése a hatósági közeget alkalmazó közülettől nem volt követelhető.

Az építés tervezője és vállalkozója, az építésnél alkalmazott szakértő, valamint az építést végző iparos volt felelős az építési szabály megtartásáért, ha a szabály alkalmazása vállalt feladata körébe esett.

Az építési engedélyt csak annak lehetett kiadni, aki igazolta, hogy tulajdonjogánál fogva vagy más jogcímen a telken építeni jogosult. Az építési engedély kiadását meg kellett tagadni, ha nyilvánvaló volt, hogy a szándékolt építés másnak a jogát sérti. Az építésügyi hatóság a magánjog sérelme címén emelt kifogás következtében megtagadhatta az építési engedély kiadását, ha a kifogás alapossága nem volt kétségtelen ugyan, de az építés a kifogást tevő félnek helyrehozhatatlan kárt okozott volna. Az építési engedély kiadását akkor is meg kellett tagadni, ha előre meg lehetett állapítani, hogy az épület vagy berendezés létesítése, illetőleg fenntartása tilos áthatást idéz elő a másik telekre. Tilos volt különösen víz, gőz, füst, korom, hó, bűz, zaj, rázkódtatás vagy más hasonló dolgok útján a szomszéd telekre olyan áthatást gyakorolni, amely a helyi viszonyok és az illető rendeltetése szerint közönségesnek tartott mértéket meghaladta és a teleknek azon a helyen szokásos használatát jelentősen korlátozta.

A hatóság az építésre adott engedély feltételeit kilátást védő szolgálatom vagy más hasonló természetű jogosítvány hiányában is lehetőség szerint akként állapította meg, hogy az épület a másik telektől a kilátást, a napsütést és a szabad levegőt túlságos mértékben el ne vonja.

Már az előző szabályból is látható, hogy – magánjogi kódex hiányában – ez a jogszabály volt kénytelen – bár deklaratív közigazgatási jogi területet szabályozott – a szomszédjogi szabályokat is lefektetni. A törvény így azt is előírta, hogy a telket nem szabad úgy mélyíteni, hogy a szomszéd telke vagy épülete ennek következtében a szükséges földtámasztékot elveszítsen, hacsak a mélyítést végző másféle megtámasztásról kellően nem gondoskodik. Ha az a veszély fenyegetett, hogy valamely épület összедől vagy részei a szomszéd telekre esnek és azt megrongálják, ennek a teleknek

tulajdonosa a veszély elhárítására szükséges intézkedések megtételét követelhetette attól, aki a bekövetkező kárért felelős lett volna. Ha építeni vagy meglévő épületet tatarozni, átalakítani vagy lebontani csak úgy lehetett, hogy a szomszédos telekre vagy a telek fölé állványokat helyeztek, az építőanyagot ezen a telken átvitték, azon lerakták, vagy a telken átvárták, a szomszéd kártérítés ellenében mindezeket túrni volt köteles, de csak akkor, ha a kártérítésre nézve kívánságára előzetesen biztosítékot kapott. Ezek a szabályok az 1960-ban hatályba lépő Polgári Törvénykönyvbe átültetést nyertek.¹²

A további részletszabályokat a törvény nem tartalmazta, hanem felhatalmazást adott, hogy miniszteri rendeletekkel szabályozzák azokat.

Büntető és egyéb rendelkezések

Külön érdekesség, hogy a telektulajdonosok a településük fejlődésével és az infrastruktúra kiépítésének arányában közterhek módjára kivethető és behajtható hozzájárulás fizetésére voltak kötelezhetőek. Itt gyakorlatilag nem a személy, hanem a telek viselte a terhet, így a mindenkori tulajdonost terhelte a befizetési kötelezettség. Ennek jogalapja, hogy a településrész fejlettségének arányában a telek értéke is folyamatosan emelkedett, amely nem a tulajdonos érdeme, hanem a közösségé. Tehát a közösségi eredmények élvezete mellett annak terheihez is hozzá kellett járulni.

A törvény viszont a településeknek is előírta, hogy mindaz a bevétel, amely az építésügyi igazgatás keretében került a városhoz, kizárólag az építésügy területén kerülhet felhasználásra.

A törvény büntető rendelkezéseket is tartalmazott. Kihágást követett el és pénzbüntetéssel büntetendő volt az, aki hatósági engedélyhez kötött telekfelosztást vagy építkezést engedély nélkül végzett vagy már felépült épületet engedély nélkül vett használatba vagy a telekfelosztási, az építési vagy a használati engedély rendelkezéseit nem tartotta meg. Ha a kihágást emberi tartózkodásra is használt épülettel kapcsolatban követték el és az fontos közérdeket veszélyeztetett vagy sértett, a kihágást két hónapig terjedhető elzárással kellett büntetni. Függetlenül attól, hogy az építető kihágás miatt felelősséggel tartozott-e, az építésügyi hatóság rendbüntetésként az ingatlan értékének egytized részéig terjedhető pénzbírságot szabhatott ki az építetőre, ha az építkezést engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon végezték, s ebből az építető vagyoni előnyhöz jutott. A pénzbírságot közadók módjára kellett behajtani, és az a várost (kis- vagy nagyközséget), Budapesten és környékén a fővárosi pénzalapot illette meg.

Második periódus (1964-1997)

Csupán a szocializmus alapjainak lerakását lezáró esztendőben, 1964-ben távozott a hatályos jogszabályok sorából az 1937-es törvény, és vette át hosszú időre, 1998-ig az egyeduralmat az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény.¹³ Olyannyira egyedural-

¹² 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 100–106.§§

¹³ SZALAI I. M. 223., valamint MADARÁSZ GABRIELLA: Az épített környezet alakítása és védelme. In PETRIK FERENC: *Az építésügy kézikönyve*. Budapest, 1998, 10.

kodóvá vált a törvény, hogy integrálta még a műemléki szabályozást is. Természetesen felmerül a kérdés, hogy ha szakmai alapon állt az 1937-es törvény, miért is volt szükség a cseréjére? Az indok igen egyszerű. Amit csak lehetett, átemeltek a régi törvényből. Csakhogy a tulajdonosi viszonyok radikális megváltozása, a magántulajdon visszaszorítása, az állami szerepvállalás és beruházások túlsúlya oly mértékben megváltoztatták az épületek beruházási, tervezési, engedélyeztetési és kivitelezési körülményeit, hogy azok már új törvény megszületését indokolták. A magán építészirodák helyét átvették az állami tervezőirodák, ugyanígy a beruházó is sok esetben a Magyar Állam volt, az engedélyeket a tanácsok, mint államigazgatási szervek állították ki, s a kivitelezésben is csupán az állami építőipari vállalatok jöhettek szóba, komolyabb magánvállalkozások jelenléte – a kisipart leszámítva – eleve kizárt volt. Ideológiai okokból kifolyólag gyakorlatilag fogalmi lehetetlenség volt.

Az állami túlsúly érvényesülésének fő oka abban állt, hogy magánszemélyek nem szerezhettek nagyobb ingatlanvagyonot. A magántulajdon fogalma eleve üldözött, legfeljebb megtúrt fogalomnak számított, ideológiai szempontból vallották károsnak. Helyette ezért a személyi tulajdon kifejezést használták, amely a marxista felfogás szempontjából semleges kifejezésnek számított. A személyi tulajdon viszont nagyobb ingatlan-tulajdont vagy használatot eleve kizárt. Aki mégis többlet ingatlanhoz jutott, például öröklés útján, kénytelen volt értékesíteni.¹⁴

Az eljárási rend, valamint az eljáró hatóságok rendszere különösebb átalakítást nem igényelt. Az viszont érzékenyen érintette a településeket, hogy a tanácstörvény¹⁵ megszüntette az önkormányzatiságot, a városok és községek ugyanúgy a központi irányítás részei lettek, mint centralizált és dekoncentrált szervek a hierarchia alsó fokán.¹⁶ Az önkormányzatok eltűnése így az alsófokú népképviselői rendszert számolta fel, a lakosság közvetve vagy közvetlen módon már nem lehetett részese lakókörnyezete alakításának. A tanácsi választások mögött valóságos választójogi szabadság nem állt. Az előbbi megállapítás természetesen nem jelenti azt, hogy ne születhettek volna jó épületek vagy ne lett volna városfejlesztés, csupán azt kívántam nyomatékosítani, hogy alkotmányjogi szempontból a korszak aggályosnak mondható. A politika egyes települések fejlődését komolyan vissza is vethette. Gondolhatunk akár Esztergom esetére is, amely – mert primási székhely volt – büntetésből elvesztette megyeszékhely rangját, de még még járási székhelyi státuszra sem tartották méltónak. Ezt a város a mai napig nem tudta teljességgel kiheverni.¹⁷

Számunkra az is furcsa, hogy a jogforrási hierarchia nem érvényesült úgy, ahogyan az elvárható lett volna a népi demokráciában. Így az építési törvényt nem önmagában kell szemlélni, hiszen sok fontos és részletszabálynak egyáltalán nem nevezhető rendelkezés rendeletekben található meg, tehát alacsonyabb szintű jogszabályban.

¹⁴ VÖRÖS JÓZSEF–KARSAI JÓZSEF: *A lakásépítés (-vásárlás), -felújítás és -korszerűsítés, valamint a telekgazdálkodás pénzügyi szabályai*. Budapest, 1985, 9–17.; 31/1971 (X.5.) Korm. sz. rendelet, 32/1971 (X.5.) Korm. sz. rendelet, 25/1971 (X.5.) ÉVM–IM sz. rendelet, 26/1971 (X.5.) ÉVM–IM sz. rendelet

¹⁵ 1950. évi I. törvény a tanácsokról

¹⁶ BALOGH BÉLA: Településpolitikai, településfejlesztési feladatai a párt és igazgatási szervek gyakorlatában. In *ÉIK* i. m. 27.

¹⁷ MINDSZENTY JÓZSEF: *Esztergom, a primások városa*. Budapest, é. n. 126.

Így rendelet határozza meg az eljáró hatóságokat, a kiszabható szabálysértési szankciókat, vagy a különböző szabályozási tervek elkészítésére vonatkozó felhatalmazást. Ez manapság már elképzelhetetlen határköri túllépésnek és jogszabálysértésnek számítana a végrehajtó hatalom részéről. Ennél még megdöbbentőbb, hogy több fontos kérdés akár az ún. *állami irányítás egyéb jogi eszközeként* számon tartott *határozat* formájában lelhető fel.¹⁸

Az új építési törvény egységesen és átfogóan szabályozta az építésügyi igazgatást, még ha sok szabályt más jogforrásból kellett is megismerni. Így a területrendezést, az épületek, műtárgyak és más építmények megépítésére, használatára, állagmegóvására, felújítására, helyreállítására, átalakítására, bővítésére és lebontására vonatkozó szabályokat, az építéstervezést, az építmények kivitelezésével kapcsolatos építőipari tevékenységet, az építésügy körébe tartozó kutatás és kísérletezés célkitűzéseit, a szocializmusra oly jellemző építésügyi árszabályozás elveit, az építésügyi szabványosítás feltételeit. De a törvény részét képezte – amint említésre került már – a műemlékvédelem, valamint a belterületi fásításra és parkosításra, továbbá a közterületek használatára vonatkozó szabályozás is.

Területrendezés

Az új törvény – követve az 1937-es szabályozás rendszerét – először a területrendezéssel foglalkozott. Az ország területének tervszerű felhasználása, a településhálózat ésszerű rendszerének kialakítása, továbbá a főbb építmények térbeli és megvalósításuk időbeni összehangolásának biztosítása céljából az ország meghatározott területrészeire *regionális terveket* kellett készíteni.¹⁹ A regionális terveket a népgazdasági tervek, a rendezési programok, a város- (község-) rendezési tervek elkészítése, az építmények elhelyezése és műszaki megoldása, továbbá az építésügyi hatósági engedélyek megadása során figyelembe kellett venni. A regionális tervezés, valamint a regionális tervek jóváhagyásának és alkalmazásának rendszerét a Minisztertanács (kormány) állapította meg.

A városok és a községek *rendezési terveinek* elkészítése előtt meg kellett állapítani a város, illetőleg a község *rendezési programját*. A *rendezési programot* a város vagy község fejlesztése, rendezési terveinek elkészítése, továbbá az építésügyi hatósági engedélyek megadása során figyelembe kellett venni. A városok és a községek tervszerű fejlesztése céljából *általános rendezési tervet*,²⁰ valamint – a szükségletnek megfelelően, fokozatosan – *részletes rendezési terveket* kellett készíteni.²¹ Az ingat-

¹⁸ Először egységesen a korszak végén, az 1987. évi XI. tv. 46-48. §§-ai alatt szabályozták.

¹⁹ LÁNYI LÁSZLÓ: Gravitációs modell felhasználása az országos regionális tervezésben. In *ÉIK* i. m. 117–125.

²⁰ VINCZE ISTVÁN: Az általános rendezési tervek alkalmazásának néhány alapvetőnek ítélt kérdése. In *ÉIK* i. m. 244–253. Az általános rendezési terv elkészítésének határideje: 1970. december 31. (2001/1965 (I.16.) Korm. határozat)

²¹ GYÖRI ISTVÁN–PERÉNYI ÉVA: *Szabályozási előírások a területrendezési tervek készítéséhez*. Budapest, 1984. 7. és STADLER JÓZSEF: A területrendezési tervezés hatékonysága az építés-igazgatási munkában. In *ÉIK* i. m. 216–225.

lan tulajdonosa (kezelője, használója) ellenszolgáltatás nélkül volt köteles tűrni, hogy az ingatlanon – annak rendeltetésszerű használatát nem akadályozó módon – elvégezzék a rendezési terv elkészítéséhez szükséges munkálatokat, és az ehhez szükséges berendezést ott tartsák. Az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint meg kellett téríteni. Ezek a szabályok szinte szó szerint az 1937-es törvény mondatai.²²

A *rendezési terveket a népgazdasági tervek* elkészítése és végrehajtása során figyelembe kellett venni. A települések területét felhasználni, építési telkeket alakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot s általában bármely építményt létesíteni, valamint ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni csak a *rendezési terveknek* megfelelően volt szabad. Ha valamely tervezett terület felhasználás, telekalakítás vagy építés a még jóvá nem hagyott rendezési tervvel ellenkezett, vagy a tervezett rendezés végrehajtását lényegesen költségesebbé tette, illetőleg más-ként megnehezítette volna, az építésügyi hatóság az engedély megadását köteles volt megtagadni vagy feltételekhez kötni. Az engedélyben – kártalanítási igény kizárásával – későbbi átalakítás vagy lebontás kötelezettségét is elő lehetett írni.²³

A *rendezési terv* jóváhagyására jogosult hatóság a tulajdonjog gyakorlásának a terv végrehajtása céljából szükséges korlátozásait megállapíthatta. Ezeket a tulajdonjogi korlátozásokat a hatóság megkeresése alapján a telekkönyvbe be kellett jegyezni, bár a bejegyzés elmaradása a korlátozások hatályát nem érintette.

A város és község rendezési terveinek elkészítését a városi, illetve községi végrehajtó bizottság határozta el. Az építésügyi miniszter fontos népgazdasági érdekből elrendelhetette bármely város vagy község általános vagy részleges rendezési tervének meghatározott időn belül történő elkészítését, a meglévő rendezési terveinek továbbfejlesztését, illetőleg módosított rendezési terv kidolgozását.

Az *általános rendezési tervet* a főváros és megyei jogú város tekintetében a Minisztertanács, járási jogú város tekintetében a megyei tanács, község tekintetében a járási tanács hagyta jóvá. Járási jogú város és község egyszerűsített általános rendezési tervét városi, illetőleg a községi tanács hagyta jóvá.

A *részletes rendezési tervet* a városi, község tekintetében a járási tanács végrehajtó bizottsága, az építésügyi szabályzatban meghatározott kisebb jelentőségű részletes rendezési terveket pedig az építésügyi hatóság hagyta jóvá.²⁴ A rendezési terveket jóváhagyásuk előtt az érdekelt államigazgatási szervekkel egyeztetni kellett. Az egyeztetett terveket közszemlére kellett tenni, illetőleg az érdekeltekkel ismertetni kellett, ennek során az érdekeltek a rendezési tervekre észrevételeket tehettek.²⁵

Telekalakítás

Építési telket csak a törvény, az *építésügyi szabályzatot* megállapító rendelet rendelkezései és az építésügyi hatóság engedélye, határozata szerint volt szabad alakítani.

²² 1937. évi VI. tc. 3. § (4) bekezdés

²³ 1937. évi VI. tc. 19. § (5) bekezdés átemelése

²⁴ LÁSZLÓ LÁSZLÓ: A különböző szintű területrendezési tervek szerepe az építésügyi igazgatásban. In *ÉIK* i. m. 126–134. és LOYDL i. m. 158.

²⁵ Vhr. 4–5. §§

A telekalakítást telekkönyvbe bejegyzett jog nem gátolta. Az eljárás megindítását az építésügyi hatóság megkeresése alapján a telekkönyvbe be kellett jegyezni. A telekalakítási engedély megadását meg kellett tagadni, ha a telekalakítás következtében a terület rendeltetésének és a település érdekeinek meg nem felelő település vagy beépítés keletkezett volna.

Ha a telekalakítást állami szerv, társadalmi szervezet vagy szövetkezet kívánta végrehajtani, az építésügyi hatóság e szervet – a rendezési tervnek és az építésügyi szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig – utak és közművek létesítésére vagy költségeinek viselésére kötelezhette. Az 1937-es törvény ezt még magánszemélyekre is kiterjesztette.²⁶

Az építésügyi hatóság telekalakítást hivatalból is elrendelhetett, ha azt megalapozott építési szándékok indokolták és az alakítandó telkeknek a *rendezési tervek* és az *építésügyi szabályzat* rendelkezései szerint szükséges utakkal és közművekkel való ellátása biztosított vagy biztosítható volt.²⁷ A törvény deklarálta, hogy az építésügyi hatóságnak a telekalakítás ügyében hozott határozatát bíróság előtt nem lehetett meg támadni. A Közigazgatási Bíróságot az államszocialista rendszer 1949-ben megszüntette, az államigazgatási szervek elleni jogorvoslat minimálisra zsugorodott, amely az ún. állampolgári jogokat erős korlátozás alá vetette.²⁸

Ha a telekalakítás folytán a telek területe csökkent, a tulajdonost e telekrészért kártalanítani kellett; ha a telek területe növekedett, a tulajdonos köteles volt e telekrész értékét megfizetni. A telekalakítás során a telkeknek az a része, amelyen épület állt, csak a tulajdonos beleegyezésével volt adható másnak. Az új tulajdonos az épületért a korábbi tulajdonost köteles volt kártalanítani. Ha a telekalakítás miatt valamely épületet vagy épületrészt le kellett bontani, az épület tulajdonosát kártalanítani kellett.²⁹

Új elemként került be a törvénybe – szocialista elveknek megfelelően – a telekalakítási és az építési tilalom. A *rendezési terv* jóváhagyására jogosult hatóság a terv végrehajtásának biztosítása céljából a település meghatározott területrészeire telekalakítási, illetőleg építési tilalmat rendelhetett el. Az építésügyi szabályzatban vagy más jogszabályban, valamint az építésügyi miniszter által fontos népgazdasági érdekből külön meghatározott esetekben telekalakítási, illetőleg építési tilalmat az építésügyi hatóság is elrendelhetett. Ez utóbbi már kellően gumiszabály, és sok visszaélésre, jogkorlátozásra adott lehetőséget. Jelenthetjük ki ezt annak ellenére, hogy a törvény deklarálja, hogy a telekalakítási, illetőleg építési tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kellett korlátozni. Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, használója az ingatlan a jogszabályok keretei között a tilalom fennállása alatt is birtokolhatta, használhatta, és azzal rendelkezhetett. A telekalakítási, illetőleg építési tilalom elrendelése miatt kártalanítás nem járt. Méltányos intézkedés volt, hogy ha az ingatlan

²⁶ 1937. évi VI. tc.5. § (3) bekezdés

²⁷ MOLNÁR MIKLÓS: *Az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog államigazgatási korlátozása*. Budapest, 1989, 16–22.

²⁸ 1949 évi II. törvény a Közigazgatási Bíróság megszüntetéséről

²⁹ 1937. évi VI. tc. 9. § bekezdéseinek átemelése

tulajdonosa a telkét terhelő építési tilalom miatt nem tudta megvalósítani lakóház-építési szándékát, kérelmére – kisajátítási eljárás nélkül – részére beépíthető cseretelket kellett adni, feltéve, hogy a tulajdonos vagy egyeneságbeli rokona a lakóházépítésre kötelezettséget vállalt.

Szintén új szabályként jelent meg, hogy a település külterületén nem volt szabad állandó lakás, közintézmény vagy nyaraló céljára alkalmas épületet építeni; bár az *építésügyi szabályzat* e rendelkezés alól kivételeket állapíthatott meg. Olyan külterületi helyeken, ahol állandó lakás, közintézmény vagy nyaraló céljára alkalmas épületet nem volt szabad építeni, ilyen célra új telkeket sem volt szabad kialakítani.³⁰

Védőterületekkel az új törvényben is találkozunk. Az üzemek és az építmények által a környezetre gyakorolt káros hatások megakadályozása, illetőleg az üzemeknek és az építményeknek a környezet káros hatásaitól való védelme céljából védőterületeket kellett létesíteni. A védőterületeken is telekalakítási, illetőleg építési tilalom volt elrendelhető.

Területrendezés céljára a kisajátításra vonatkozó jogszabályok szerint ingatlan kisajátításának volt helye. Ha a részletes rendezési terv szerint a település belterületén vagy külterületi település beépítésére szánt területén közút létesítése, bővítése vagy szabályozása céljára terület volt szükséges, az építésügyi hatóság a teleknek a közút céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – igénybe vehette, és közterületként lejegyeztethette, a *részletes rendezési terv* szerint feleslegessé vált közterületet pedig a telekhez hozzájegyeztethette. A telekkönyvi le- vagy hozzájegyzéshez a telekkönyvi érdekeltek hozzájárulása nem volt szükséges. Az építésügyi hatóságnak a telekkönyvi le- vagy hozzájegyzést elrendelő határozatát bíróság előtt nem lehetett megtámadni.³¹

Ha a teleknek a közút céljára szükséges részén épület vagy épületrész állt, kisajátítási eljárást kellett lefolytatni. Akkor nem kellett csupán kisajátítási eljárást lefolytatni, ha az igénybevételre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárással kapcsolatban került sor. A telek igénybevett részéért nem járt kártalanítás, ha az a telek területének egyötödét nem haladta meg. A telek területének egyötödét meghaladó többletterületért kártalanítás járt. A telek egyötödének számításánál azt a területet is figyelembe kellett venni, amelyet a telekből közút céljára kártalanítás nélkül tíz évnél nem régebben vettek igénybe. Ez a tíz év 1937-es szabályozás idején még 30 esztendő volt. Igaz, akkor a telek harmada is elvehető volt kártalanítás nélkül.³²

Érdekes rendelkezés, hogy ha a közút létesítése céljára szükséges területet teljes szélességben az új közút egyik oldalán fekvő telekből kellett igénybe venni, az igénybevétellel nem érintett telek tulajdonosa a szemben fekvő telekből igénybevett terület fele értékének a városi vagy községi tanács végrehajtó bizottsága részére történő megfizetésére volt kötelezhető. A fizetendő összeg azonban nem haladhatta meg a saját telke területe egyötöd részének értékét.

³⁰ DUNAY REZSŐ: Területrendezési tervek készítése közterületekre, zártkertekre Veszprém megyében. In *ÉIK* i. m. 30.

³¹ MOLNÁR i. m. 51–55., 253–263.

³² 1937. évi VI. tc. 15. § (1)–(2) bekezdések

Az infrastrukturális színvonal emelkedéséért a szocializmusban nem kellett közösségi hozzájárulást fizetni, viszont ha a telekhez a hatóság hozzájegyzett közterületet, a gazdagodását köteles volt megfizetnie.³³

Műemlékvédelem

A településrendezést követően a következő nagy téma a műemlékvédelmi szabályozás volt.

Az 1881. évi műemléki törvényt az 1949. évi 13. sz. törvényerejű rendelet váltotta fel, amely már a műemlékekről és a múzeumokról együttesen rendelkezett. Ez a jogszabály az 1881. évi törvény korszerűsített változata volt, kibővítette a műemlékvédelem során elrendelhető munkák körét, védelemben részesítette a műemlékek környezetét is. A törvény előírta az állam által elvégzett kényszer-helyreállítások esetén a tulajdonos visszatérítési költségét. Ebből következően indult meg a műemlékek nagyobb számú védetté nyilvánítása, jelenleg is ez képezi a védett állomány törzsanyagát.

A törvényerejű rendelet ötödik és az ezt követő fejezetei foglalkoztak a műemlékekkel. A műemlékekről – szintén e törvényerejű rendelettel alapított – a *Múzeumok és Műemlékek Országos Központja* nyilvántartást vezetett. A nyilvántartás elkészítésének és vezetésének, valamint a műemlékek számbavételének módját a vallás- és közoktatásügyi miniszter rendelettel szabályozta, amely a jelentős ingatlanok tulajdonosai (birtokosai) részére bejelentési, illetve adatszolgáltatási kötelezettséget is megállapíthatott.

A műemlékké nyilvánítás tényét a telekkönyvbe is bejegyeztették a *Központ* megerősésére. A műemléki ingatlanra vonatkozó minden telekkönyvi bejegyzésről a *Központot* hivatalból értesíteni kellett.

Előzményként elmondható, hogy már 1942-ben napirendre került az új műemléki törvény megalkotásának szükségessége. Ez az igény 1946-ban újabb törvénytervezettel jelentkezett. A *műemlékek védelméről és az Országos Műemléki Hivatal szervezéséről* szóló, 1946-os törvényjavaslat lényegében a *Gerevich Tibor*³⁴ féle 1942-es javaslat átdolgozásának tekinthető. Az 1881-ben létrejött *Műemlékek Országos Bizottsága* (MOB) 1948-ban ismét benyújtotta javaslatát a vallás- és közoktatási miniszterhez a műemléki törvény előkészítése céljából. A *műemlékek védelméről és az Országos Műemléki Hivatal szervezéséről* szóló 1948-as törvényjavaslat az ingó és ingatlan emlékekről egységesen kívánt gondoskodni. Ez a javaslat képezte alapját a *múzeumokról és műemlékekről* szóló 1949. évi 13. számú törvényerejű rendeletnek, amelyet 1949. november 16-án hirdettek ki.³⁵

³³ NÉMETH László: *Segédlet az ingatlankezelő szervek gazdasági és pénzügyi szabályozó rendszerének alkalmazásához*. Székesfehérvár, 1980, 48.

³⁴ HORLER MIKLÓS: *A műemlékvédelmi gondolat kialakulása Európában*. Budapest, 1984, 52.; BOZÓKI LAJOS: *Politika és tudomány. A Műemlékek Országos Bizottságának megújulása Gerevich Tibor irányítása alatt (1934–1945)*. In BARDOLY ISTVÁN–HARIS ANDREA: *A magyar műemlékvédelem korszakai*. Budapest, 1996, 173.

³⁵ FÜLÖP CSILLA: *Átmenet és újrakezdés (1945–1949)*. In BARDOLY–HARIS i. m. 199.

A tvr. ötödik fejezete³⁶ tartalmazta a műemlékvédelemre vonatkozó rendelkezéseket. A hatodik fejezet³⁷ gondoskodott a műemlék környezetének védelméről. A nyolcadik fejezet (28.§) tartalmazta a *Múzeumok és Műemlékek Országos Központjának* működését, hatáskörét és finanszírozását.

A jogszabály az MMOK-t a vallás- és közoktatási miniszter felügyelete és a *Magyar Tudományos Tanács* irányítása alá helyezte. A hivatal első fokú hatóságként működött múzeumi és műemléki ügyekben, és eljárásában közvetlenül érintkezett más hatóságokkal. A hivatalvezetőt a miniszter javaslatára a *Népköztársaság Elnöki Tanácsa*, a tisztviselőket és alkalmazottakat a hivatalvezető javaslatára a miniszter nevezte ki.

A kilencedik fejezet (29–30.§) sorolta fel vétségként és kihágásként minősített magatartásokra kiszabható büntetéseket. Vétséget követett el és fogházzal volt büntethető, aki védett tárgyat szándékosan megrongálta, elpusztította vagy megsemmisítette, a védett tárgyat az országból engedély nélkül kivitte. Kihágást követett el és elzárással volt büntethető, aki bejelentési vagy adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesítette, műemlék megtekintési lehetőségét meghiúsította.

Tehát 1949-től a *Műemlékek Országos Bizottságát* a *Múzeumok és Műemlékek Országos Központja* váltotta fel, amely a műemlékvédelem hatósági feladatainak ellátását végző szakhivatal volt.

A törvényerejű rendelet értelmében a műemléket és annak tartozékait épségben és változatlan állapotban fenn kellett tartani. A fenntartás kötelezettsége a tulajdonost, ha pedig a hasznosítás jogát a haszonélvező gyakorolja, a haszonélvezőt terhelte. A fenntartási kötelezettség az építménynek építészeti állagára és tömegére, homlokzatára, alaprajzára, továbbá az építmény művészi megjelenésének minden tényezőjére (díszítés, vakolat, festés, korabeli berendezések stb.) kiterjedt.

A *Központ* az ép és változatlan fenntartás érdekében megóvási és helyreállítási munkálatokra, a műemlék zavartalan hatásának érvényesülése érdekében pedig az elégtelenítő vagy idegen részek (díszítés, átfestés, vakolás, hirdetőtáblák) eltávolítására kötelezhette a fenntartásra kötelezett személyt. Ha a fenntartásra kötelezett személy a munkálatokat a *Központ* által megállapított határidőn belül nem végezte el, a *Központ* azokat a fenntartásra kötelezett személy költségére elvégeztethette. Romok estében viszont csak a további pusztulás megakadályozására irányuló munkálatokat lehetett elrendelni.

Ha építési munkákat akart valaki végezni műemléken, így külső vagy belső átalakítást, bővítést vagy javítást, feliratokat vagy műszaki berendezések (antenna, villanyoszlop) kívánt elhelyezni, akkor a *Központ* engedélyét kellett kérnie. Műemlék jellegű épületre szóló építési vagy más hatósági engedélyt a *Központ* előzetes hozzájárulása nélkül nem lehetett kiadni. A fenntartás kötelezettségén felül a *Központ* olyan munkálatok teljesítésére is felhívhatta a műemlék fenntartására kötelezett személyt, amelyek a műemlék eredeti jellegének kifejezésére, vagy hatásosabb érvényesülésére irányultak. Ha a fenntartásra kötelezett személy az ilyen munkálatok elvégzését

³⁶ 1949. évi 13. tvr. 17–21. §§

³⁷ 1949. évi 13. tvr. 22–23. §§

megtagadta, a munkálatokat a *Központ* az államkincstár terhére elvégeztethette. Az államkincstár ilyen esetben a meglévő gazdagodás erejéig a fenntartásra kötelezett személytől megtérítést követelhetett.

A zavartalan birtoklás elvét ütötte át az a szabály, hogy a műemlék megtekintését biztosítani kellett, bár a módját úgy kellett megállapítani, hogy az a tulajdonost, illetőleg az ingatlan felett rendelkezésre jogosult más személyt az ingatlan rendeltetészerű használatában, vagy méltánylást érdemlő életviszonyaiban ne zavarja, és az károsodással vagy költséggel ne járjon.

A *Központnak* vagy megbízottjának joga volt a műemléket megtekinteni és megvizsgálni, arról rajzokat, fényképeszeti vagy más műszaki felvételeket készíteni, és azokat tudományos célú kiadványokban közölni.

A műemléket az állam részére ki lehetett sajátítani, ha a műemlék fenntartására kötelezett személy a törvényesen megállapított kötelezettségeinek megszegésével, vagy a *Központ* törvényes intézkedéseinek meghiúsításával a műemlék épségét, jellegét vagy zavartalan érvényesülését szándékosan vagy vétkes gondatlansággal veszélyeztette.

A műemléken kívül védelemben részesülhetett annak építészeti és tájképi környezete, valamint a történeti és régészeti jelentőségű földterületei is. A miniszter a földművelésügyi miniszterrel, illetve az esetleg illetékes más miniszterrel egyetértésben állapította meg, hogy valamely műemlék környezetét vagy valamely földterületet védelemben kell-e részesíteni, és hogy a védett terület milyen ingatlanrészeket öleljen fel.³⁸

A műemlékvédelem kormányzati irányításának hatásköre az 50-es évektől többször is módosult. 1949-ig a jogszabályok a vallás és közoktatásügyi miniszter hatáskörébe utalták a műemlékvédelem feladatait. A 2019/6/1953. MT határozat a műemlékvédelem irányítását az *Építészeti Tanácsra*, majd a 2214/1953. MT határozat az *Országos Építészeti Hivatalra* ruházta át. Az 10054/1956. Korm. határozattal a műemlékvédelem irányítása és szakfelügyelete az építésügyi miniszter feladatköré lett, a műemlékekkel kapcsolatos kultúrpolitikai feladatokat az 1045/1957. Korm. határozat a művelődési tárcára bízta, oly módon, hogy a védetté nyilvánítás és törlés ügyében a két miniszter egyetértése volt szükséges. Gyakorlatilag az irányításnak ezen elvi rendszere megmaradt 1998-ig, miközben a műemlékvédelmi szakigazgatási szerv elnevezése többször változott. A *Múzeumok és Műemlékek Országos Központja* 1952-ben megszűnt. Az építésügyi miniszter 52/1957. sz. és 63/1957. sz. utasítása alapján *Országos Műemléki Felügyelőség* (OMF) alakult, amelynek hatásköre ismételtelen csak az ingatlan örökségre terjedt ki.³⁹ Az OMF felügyeletét az *Építésügyi Minisztérium Műemléki Osztálya* látta el, majd a 2/1972. ÉVM. sz. utasítás értelmében az OMF minisztériumi főosztályi rangban működött tovább. Külön szervként működött a *Budapesti Műemlék Felügyelőség* (BMF), amely a főváros műemléki hatósága volt. Műemléki jellegű épületeknél hatóságként, műemlékeknél az OMF hozzájárulásával döntő hatóság volt. A *Fővárosi Tanács Végrehajtó Bizottsága Városrendezési és Épi-*

³⁸ MAGYAR MÁRIA–PÉTER ANNAMÁRIA: *Az építészeti örökség védelme*. Budapest, 2003, 21–23.

³⁹ TAMÁSI JUDIT: *Műemlékvédelem törvényi keretek között*. Budapest, 2001, 124.

tésügyi Főosztályának szervezetében működő BMF feladatkörét a 13/1963. ÉM számú utasítás alapján látta el.⁴⁰

Az 1949. évi törvényerejű rendeletben megfogalmazott alapokat fejlesztette tovább az 1961-ben megjelent *Országos Építési Szabályzat* (OÉSZ),⁴¹ amelynek integráns részét képezte a műemlékvédelmi szabályozás. Ekkor jelentek meg a városrendezés és a műemlékvédelem kapcsolatának máig meglévő elemei, mint például a műemléki környezet részletes meghatározása, új fogalomként a műemléki jelentőségű terület bevezetése, és ezzel a műemléki együttesek védelmének jogi szabályozása, valamint a műemlékeknek és védett együtteseknek a városrendezési tervekbe való beépítése.

Az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény hatályon kívül helyezte a korábbi műemlékvédelmi rendelkezéseket, és az építésügyi igazgatás keretei között rendelkezett a műemlékvédelmi feladatokat illetően. A műemlékvédelem részletes szabályait az 1/1967. (I. 31.) ÉM rendelet határozta meg, amely a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény megalkotásáig volt hatályban.⁴²

A műemléki védelem ügyét tehát már 1881-től törvény szabályozta.⁴³ Viszont az állami műemlékvédelmi szervezetek (MOB, MMOK) hatékonysága erősen kritizálható volt. Csak az 1957-ben megalakított *Országos Műemléki Felügyelőség* hozott lényeges mennyiségi és minőségi változást. Az OMF két feladatot volt hivatott ellátni: egyrészt más szervek által műemlékekkel kapcsolatosan végzett munkák szakfelügyeleti, hatósági teendőit, másrészt az operatív, gyakorlati műemlékvédelmi munkák egy helyen történő komplex és koordinált megvalósítását.

Az OMF felügyeleti tevékenysége többrétű volt. Elsőként mindjárt magukkal a jogszabályokkal kapcsolatos teendőkre utalunk. Magyarországon a következő műemléki védettségi kategóriák ismereteseek, értéksor szerint: műemlék, műemlék jellegű és városképi jelentőségű ingatlan. A védett épületek elsődleges jelentősége történeti szerepükben rejlik. Ezért kerültek a műemlékjegyzékbe olyan épületek is, amelyek építészeti-művészeti értéke olykor csekély, de fontos történelmi esemény vagy személység kapcsolódik hozzájuk. A műemléki jelentőségű területek többségükben a történelmi városok és kisebb rangú települések magjai. A műemlék és környezetén belül minden munka – egyezően a műemléki jelentőségű területekkel – hatósági engedéllyel volt végezhető.⁴⁴

A jogszabály azt is kimondta, hogy a műemléképület saját telke és az azt környező telkek is védettséget élveztek, amíg ez a műemlék jellegű épületek esetében csak a saját telekre vonatkozott.

⁴⁰ GERŐ LÁSZLÓ: *Magyar műemléki ABC*. Budapest, 1984, 35–36., 138.

⁴¹ 5/1961 (III.9.) ÉM rendelet 157–169.§§

⁴² CZÉTÉNYI PIROSKA: A főváros műemlékvédelmének építésügyi igazgatási kérdései. In *ÉIK* i. m. 10–19.; MAGYAR-PÉTER i. m. 23–24.

⁴³ 1881. évi XXXIX. törvénycikk a műemlékvédelemről; HORLER MIKLÓS: Az intézményes műemlékvédelem kezdetei Magyarországon (1872–1922). In *BARDOLY-HARIS* i. m. 105.

⁴⁴ JANTNER ANTAL: A műemlékvédelem ágazati igazgatása, az Országos Műemléki Felügyelőség jogállása. In ROMÁN ANDRÁS: *Műemléki albizottságok XII. országos értekezlete (XII. MAOÉ)*. Nyiregyháza, 1983, 7–9.

A műemlékjegyzékből való törlésre vagy új felvételre az *Országos Műemléki Felügyelőség* tett javaslatot, amelyet műemlék jellegű épület esetében a felügyeletét el látó ÉVM főosztállyal egyeztetett. Műemlék esetében ehhez az építésügyi és városfejlesztési, illetőleg a művelődési miniszter egyetértése volt szükséges. Műemléki épületeken a használók és tulajdonosok is végezhettek munkákat, sőt ezek karbantartására a törvény is kötelezte őket. E munkálatokat – felújítás, részleges átalakítás, bővítés – azonban csak a műemléki hatóság jóváhagyásával végezhették. A jóváhagyás az építészeti tervdokumentáció benyújtása alapján történt, amelyet a nagyobb jelentőségű esetekben tervekonzultáció, helyszíni szemle, esetleg a szakhatóságnál szervezett tervtanács előzött meg.⁴⁵

A magyar műemlékvédelem társadalmi bázisát a *Hazaftias Népfront* keretein belül szervezett *műemléki albizottságok*, *honismereti körök*, *várbaráti társaságok* képezték. Az *albizottságok* elméleti kutatómunkával, kiadványok összeállításával és finanszírozásával, figyelőszolgálat működtetésével segítették a munkát. A műemlékek kulturális és népgazdasági hasznosításának egészséges feltételeihez a jó műemléki propaganda is hozzátartozott.⁴⁶

A gyakorlati helyreállító munka, mint az OMF tevékenységének másik fő ága, de hatósági ellenőrzés alatt országosan végzett tevékenység is nemzetközileg szabályozott elvi és metodikai alapokon folyt, amely a megalkotás helyét is feltüntetve a Veneciei Karta nevet viselte.⁴⁷

Amíg az európai jogszabályok a kulturális, addig a hazai építési törvény az építésügyi igazgatás körébe sorolta a műemlékvédelmet. Ennek két oka volt. Egyrészt az, hogy a város- és községrendezés eleve meghatározója volt az egyes műemlékek védelmi lehetőségeinek, hiszen a megővendő építmények rendezési tervekbe illesztése nélkül a szándék nem volt megvalósítható. Másrészt az, hogy a műemlékvédelem az építési engedélyezési eljárással állt kapcsolatban, ugyanis a védett épület építési tevékenység során újítható fel, állítható helyre. A régebbi szabályozáshoz képest csupán a változás annyi, hogy most magát a műemlékvédelmi tevékenységet minősítették az építésügyi igazgatás részének.

Az *Országos Műemléki Felügyelőség* jogkörét a 38/1965. (Ép. Ért. 23.) ÉM számú utasítás állapította meg. A műemlékvédelemről intézkedő 1/1967. (I.31.) ÉM számú rendelet a védelem szabályait részletezte. Az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium (ÉVM) *Szervezeti és Működési Szabályzatát* hatályba léptető 2/1972. ÉVM számú utasítás létrehozta a *Műemléki Főosztályt*, aminek feladatát az OMF – önálló költségvetési szervként és jogi személyként – látta el. Így az OMF, mint az ÉVM *Műemléki Főosztálya*, a minisztériumi szabályozó, irányító, koordináló, ellenőrzési és hatósági tevékenységet, és mint az ÉVM szakmai szervezete, a műemlékvédelem szakhatósága tudományos, hatósági tervezési és kivitelezési tevékenységet végzett.

⁴⁵ DERCSÉNYI BALÁZS: Legújabbkori építészeti emlékek felkutatása és védetté nyilvánítása. In *XII. MAOÉ* i. m. 23–24.

⁴⁶ MOLNÁR BÉLA: Műemlékvédelem és társadalom. In *XII. MAOÉ* i. m. 11–13.

⁴⁷ CSÁSZÁR LÁSZLÓ: *A műemlékvédelem Magyarországon*. Budapest, 1983, 22–24.

Az építésügyi miniszter a 38/1965. (Ép. Ért. 23.) ÉM számú utasításával meghatározta az OMF szervezetét és hatáskörét. A hivatalt az *igazgató* vezette, akit munkájában *igazgató-helyettesek* támogattak. Az *igazgató* közvetlenül irányította a *Személyzeti Csoportot*, az *általános igazgatóhelyettes* közvetlenül irányította a *Beruházási-*, a *Gyűjteményi-*, a *Műemlék-felügyeleti-*, és a *Tudományos Osztályt*. A *műszaki igazgatóhelyettes* irányítása alá tartozott a *Tervezési* és a *Kivitelezési Osztály*, a *gazdasági igazgatóhelyettes* pedig a *Pénzügyi és Számviteli Osztályt*, a *Belső Igazgatási-* és a *Munkaügyi Csoportot* irányította.

Feladatkörében hatósági tevékenységét a területi előadók útján végezte, s közvetlen kapcsolatban állt a tanácsi szervekkel, idegenforgalmi hivatalokkal, tervezőirodákkal és vállalatokkal.⁴⁸ Tervezési és kivitelezési jogosultságának keretei között feltárásokat végzett, helyreállításoknál tervezőként és kivitelezőként, továbbá a műemlékekkel kapcsolatos képző- és iparművészeti alkotások esetében restaurátorként járt el. Műemlékvédelemmel kapcsolatos építéstervezést kiegészítő tevékenységként korlátozás nélkül, építőipari kivitelezési munkát pedig melléktevékenységként olyan körben végezhetett, amelyre szakmai felkészültsége alapján képes volt. Az OMF *Gyűjteményi Osztályán* belül működtette az *Építészeti Múzeumot*. Kiadta a Műemlékvédelem című, negyedévente megjelenő folyóiratot, valamint megjelentette *Évkönyvét* is.

Az 1/1967. (1.31.) ÉM számú rendelet tizennyolc cím alatt részletezte a műemlékvédelem kérdéseit. Az OMF a védetté nyilvánítás, ill. a megszüntetésről vezetett nyilvántartása alapján hatévenként ún. *műemlékjegyzéket* adott ki, valamint intézkedett az aktuális státusz telekkönyvi bejegyeztetéséről. A műemléképület megjelöléséről is az OMF gondoskodott. A *műemlék* feliratú – az ingatlan történetét ismertető – tábla elhelyezését az építmény tulajdonosa tűrni és karbantartani volt köteles.⁴⁹

Az épület fenntartására kötelezés kapcsán az OMF komoly hatáskört kapott, mert amennyiben a védett épület tulajdonosa az őt terhelő fenntartási kötelezettséget nem teljesítette, az építésügyi hatóság elrendelhetette a felújítást vagy helyreállítást. Az építésügyi hatóság a fenntartásra kötelezés kapcsán nem volt jogosult mérlegelni az intézkedés szükségességét, ha a műemléki hatóság már állást foglalt, s ilyenkor köteles volt hatósági lépéseket tenni. Az ismétlődő bírságolás, illetve a szabálysértési eljárás eredménytelensége esetén jogosult volt az elrendelt munkákat a kötelezett költségére elvégeztetni. A lakóépületek helyreállítási költségeit a tanácsok, az egyéb ingatlanokkal kapcsolatos munkálatok költségeit az OMF volt köteles megelőlegezni. A személyi tulajdonban lévő épületek helyreállításakor az állami költségvetés átvállalta a terhek egy részét, ha az elrendelt munkálatok a műemlék eredeti jellegének kifejezésére vagy hatásosabb érvényesülésére irányultak. Ez úgy történt, hogy az építmény rendeltetésszerű használhatóságának fenntartásával, illetve fokozásával kapcsolatos költségek a tulajdonost terhelték, amíg az azon felüli költségeket az OMF viselte.

Az OMF hozzájáruláshoz kötötték az állami tulajdonú műemlék eladását, cseréjét, megterhelését, kezelőjének kijelölését, kezelői jogának átruházását és a tulajdon

⁴⁸ VUKOV KONSTANTIN: Városrehabilitáció és műemlékvédelem. In *ÉIK* i. m. 255.

⁴⁹ MOLNÁR i.m. 36.

vagy kezelői jog gazdasági társaságba vitelét elrendelő döntést. Olyan munkákat, amelyek engedélyezése nem az építésügyi, hanem más (útügyi, vízügyi stb.) hatóság jogkörébe tartozott, valamint műemléki jelentőségű területen és műemléki környezetben egyedileg nem védett építmények, köztárgyak, közüzemi felszerelések alakítását, továbbá zöldfelületek létesítését, elbontását, külső felújítását, átalakítását, a műemléki érdeket érintő területfelhasználást, telekalakítást, szolgalmi jog alapítást, kisajátítást, közületi elhelyezést, temetők kiürítését, ötven évnél régebbi vagy képzőművészeti alkotást magában foglaló síremlék lebontását vagy áthelyezését, védett ingatlanon, műemléki jelentőségű területen és műemléki környezetben lévő fák kivágását és telepítését az OMF-nek jóvá kellett hagynia.

Megjelent az a mai napig élő elv, hogy műemléket lebontani nem lehet.⁵⁰ Ellenben a védettséget megszüntető határozat kiadása után az OMF engedélyezhette azt, előírva, hogy az építmény egyes részeit építsék bele az új építménybe vagy az építmény értékes részleteit helyezték múzeumba.

A védett építmények és területek hatósági ellenőrzése is az OMF feladata volt. Ez a műemlékek állapotának és használatának folyamatos szemmel tartását jelentette. Az OMF mérlegelési jogkörében hozott határozatait csak azok jogszerűségére való tekintettel lehetett felülvizsgálni.

A műemlékeket, tartozékaikat és a velük kapcsolatos képző- és iparművészeti alkotásokat – mint hazánk történeti múltjának jellegzetes, pótolhatatlan emlékeit – a törvényben szabályozott hatósági védelemben kellett részesíteni. A műemlékeket építésben, jellegük megváltoztatása nélkül fenn kellett tartani. A fenntartási kötelezettség kiterjedt a műemlék építészeti állagára, alkatára, homlokzatára, tartozékaira, továbbá a művészeti megjelenés minden tényezőjére (díszítés, vakolat, festés, korabeli berendezések). Műemléken külső vagy belső felújítási, helyreállítási átalakítási, bővítési vagy bontási, továbbá a műemlék jellegét és művészeti megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatokat végezni, valamint a műemlék felhasználásának módját megállapítani, illetőleg azt megváltoztatni csak az építésügyi miniszter által előírt módon és előzetes hozzájárulásával volt szabad.⁵¹

A törvény ezen fejezete más védelmet is előírt. A települések területének gyógyászat vagy üdülés céljára alkalmas részeit építésügyi védelemben kellett részesíteni. A Balatont és környékét, továbbá a természeti adottságok folytán összefüggő, az üdülés és az idegenforgalom szempontjából jelentős más területeket üdülőterületi egységekkel lehetett nyilvánítani. Az ilyen területeket egységes építésügyi védelemben kellett részesíteni. Az üdülőterületet a *regionális tervben*, illetőleg a település *rendezési programjában* és *általános rendezési tervében* külön fel kellett tüntetni. Üdülőterületen csak olyan építményt volt szabad építeni, amely a hely rendeltetésének megfelelt és a lakosság, továbbá az üdülőterületet igénybevevő személyek szükségleteinek kielégítését szolgálta. Az állandó lakás céljára alkalmas épületekkel beépíthető lakóterületeket általában el kellett különíteni az üdülőterületektől. Ha erre nem volt lehető-

⁵⁰ MOLNÁR i.m. 69.

⁵¹ SZABÓ LEVENTÉNÉ: Történelmi városrészek megőrzése, fenntartása, felújítása az építésügyi igazgatás feladatai között. In *ÉIK* i. m. 226–233.

ség, az állandó lakás céljára alkalmas épület építésének engedélyezése során különleges építési kikötéseket, használatára pedig korlátozásokat lehetett megállapítani.⁵²

Építésügyi hatóságok

A törvény IV. fejezete az építésügyi hatóságokkal foglalkozott. Az építésügyi igazgatás körébe tartozó hatósági feladatokat – ha jogszabály másként nem rendelkezett – a *tanácsok végrehajtó bizottságainak* építésügyi szakigazgatási szervei látták el.⁵³ Az építésügyi hatóság munkájának előmozdítása és eredményesebbé tétele céljából a községekben – a tanácsokról szóló jogszabályoknak megfelelően – építésügyi állandó bizottságot (albizottságot) kellett szervezni. Építésügyi állandó bizottságot a helyi viszonyok figyelembevételével a *városi*, illetve a *városi kerületi tanács* is szervezhetett.

A *tanácsok végrehajtó bizottságai* építésügyi szakigazgatási szerveinek hatáskörébe tartozó hatósági feladatokat első fokon községekben a járási, a járási jogú városokban a városi, a fővárosban és a megyei jogú városokban a kerületi tanács végrehajtó bizottságának *építésügyi osztálya* látta el. Másodfokon a községekben és a járási jogú városokban a megyei, a fővárosban és a megyei jogú városokban a fővárosi, illetőleg a városi tanács végrehajtó bizottságának építésügyi szakigazgatási szerve járt el.

A megyei tanács végrehajtó bizottsága – az építésügyi miniszter előzetes hozzájárulásával – általános vagy meghatározott ügyekre kiterjedő elsőfokú építésügyi hatósági jogkörrel ruházhatta fel a községi tanács végrehajtó bizottságának szakigazgatási szervét, ha a község jelentősége, fejlettsége és lélekszáma azt indokoltá tette, és arra a tanács végrehajtó bizottságának szervezete lehetőséget nyújtott. Azokban az ügyekben, amelyekben első fokon a községi tanács végrehajtó bizottságának építésügyi szakigazgatási szerve járt el, a másodfokú építésügyi hatósági jogkört a járási tanács végrehajtó bizottságának építésügyi szakigazgatási szerve gyakorolta.

A tanácsok végrehajtó bizottságai építésügyi szakigazgatási szerveinek szervezeti felépítését és működési szabályait az építésügyi miniszter állapította meg.

Az építésügyi miniszter a területrendezés követelményeinek egységes érvényre juttatása, valamint az építésügyi hatóságok munkájának elősegítése céljából *területi főépítészeket* nevezhetett ki. A *területi főépítész* az építésügyi hatóságok és más szervek részére szakvéleményt adott, és ténymegállapításokat tett az építésügyi igazgatás körébe tartozó ügyekben, különösen a területrendezéssel és az építésügyi hatósági engedélyek kiadásával kapcsolatos kérdésekben. A *területi főépítést* az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban érdekeltnek kellett tekinteni.⁵⁴

⁵² FAZEKAS SÁNDORNÉ: A balatoni üdülőkörzet regionális rendezési tervének végrehajtását szervező építési hatósági tevékenység Somogyban. In *ÉIK* i. m. 38–44.

⁵³ MADARÁSZ TIBOR: *Szakigazgatás a városokban*. Budapest, 1972, I. 29–33., 139–143., II. 26–28.; VÖRÖS JÓZSEF–KARSAI JÓZSEF: *A lakásépítés (-vásárlás), -felújítás és -korszerűsítés, valamint a telekgazdálkodás pénzügyi szabályai*. Budapest, 1985, 45.

⁵⁴ 30/1964 (XII. 2.) Korm. rendelet (Vhr.) 15–17. §

Egyedi építésügyi szabályok

Területfelhasználáshoz, telekalakításhoz, építmény megépítéséhez, használatbavételéhez, felújításához, helyreállításához, átalakításához, bővítéséhez és lebontásához, továbbá gép felállításához az építésügyi hatóság engedélye volt szükséges. Az építésügyi hatóság az építési engedélyhez kötött építési munka, illetőleg az engedélyben meghatározott egyes munkaszakaszok megkezdését – az építésügyi szabályzatban vagy más jogszabályban meghatározott esetekben – *kezdési engedélyhez* vagy *bejelentési kötelezettséghez* köthette. Ahogyan a törvény megszületése előtt is, ugyanúgy az építésügyi hatóság az engedély megadását feltételekhez köthette.

Ha valamelyik egyéb jogszabály az építésügyi hatósági engedélyének megadásával kapcsolatban valamely állami szerv előzetes meghallgatását vagy hozzájárulását előírta, a határozathozatal előtt gondoskodni kellett az érdekelt szerv szakvéleményének beszerzéséről, és annak előírásait az építésügyi hatóság határozatába kellett foglalni.

Építési engedélyt az ingatlan tulajdonosának, kezelőjének, használójának, továbbá annak volt szabad adni, aki a tervezett építési munkák elvégzéséhez az ingatlan tekintetében rendelkezésre jogosult hozzájárulását megszerezte. Közös tulajdonban álló ingatlanon az építési jogosultság a tulajdonostársat csak akkor illette meg, ha a tervezett építési munkák elvégzéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárult. Ha azonban a tulajdonostárs tartózkodási helye vagy más körülményei miatt a hozzájárulás megszerzése rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járt volna, az építésügyi hatóság be nem épített telek tekintetében akkor is megadhatta az engedélyt a tervezett építési munkák elvégzésére, ha ahhoz a tulajdonostársaknak a tulajdoni hányad szerint számított többsége hozzájárult.

Mint már több esetben is tapasztaltuk, az 1964-es új törvényi szabályozás sokszor nem hat ránk az újdonság erejével. Így volt ez akkor is, amikor előírta, hogy az építésügyi hatósági engedély megadását meg kellett tagadni, ha előre meg lehetett állapítani, hogy az építmény megépítése, illetőleg fenntartása víz, gőz, gáz, füst, korom, hő, bűz, zaj, rázkódtatás, sugárzás vagy más ok miatt a környezetre olyan káros hatással járt volna, amely a helyi viszonyoknak és az érintett terület rendeltetésének megfelelő mértéket meghaladta, a szomszédos ingatlanok használatát számba vehetően korlátozta volna, illetőleg az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyeztette, vagy a közérdeket egyéb módon sértette volna.⁵⁵

A törvény következő szakaszában is csak az első fordulat nyújt újdonságot: az építési engedély feltételeit úgy kell megállapítani, hogy az építmény a korszerű építészeti követelményeknek megfeleljen. A szomszédos telkeken levő építmények továbbra is kellő támasztékot, világosságot, napfényt és levegőt kapjanak, továbbá az építmény a szomszédok kilátását lehetőleg ne akadályozza – hangzik az 1937-ből ismerős mondat. Az építésügyi hatóság az építési engedély megadása során köteles az építési munkával érintett telekkel szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, kezelőinek, használóinak jogos érdekeit figyelembe venni.⁵⁶

⁵⁵ 1937. évi VI. tc. 21. § (2) bekezdés

⁵⁶ KESZTHELYI PÉTER: A települési környezetvédelmi szakszolgálat sajátos szerepe az építésügyi igazgatásban. In *ÉJK* i. m. 520–521.

Újdonság a törvény 30. szakaszában, hogy az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges járulékos építményeket, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatokat az építménnyel együtt, illetőleg azt megelőzően kellett megvalósítani. Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatta, ha e járulékos munkálatok megvalósítása nem volt biztosított. De újfajta építési anyagokat, szerkezeteket, építési módokat és építőipari szerelvényeket is csak akkor volt szabad alkalmazni, ha erre az építésügyi miniszter vagy az általa feljogosított hatóság, illetőleg tudományos szerv engedélyt adott. Viszont az építésügyi miniszter egyes építési anyagok, szerkezetek, építési módok és építőipari szerelvények kötelező alkalmazását elrendelhetette.

Az építési munkát az építési engedélynek és az ahhoz tartozó műszaki terveknek és egyéb okiratoknak megfelelően kellett elvégezni. Az építésügyi hatóság által engedélyezett műszaki tervtől csak a hatóság engedélyével volt szabad eltérni; bár az építésügyi miniszter e rendelkezés alól jogszabályban kivételeket állapíthatott meg.

Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, használója ellenszolgáltatás nélkül köteles volt túrni, hogy a szomszédos ingatlanon folyó építkezés elvégzéséhez szükséges mértékben ingatlanára állványzatot helyezzenek, továbbá telkén átjárjanak, a szükséges mérési munkálatokat elvégezzék, az építőanyagot átvigyék vagy lerakják. Az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint meg kellett téríteni.

Ha építkezés során építészeti emlék vagy építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás került elő, a kivitelező köteles volt azt az építésügyi hatósághoz haladéktalanul bejelenteni és a lelőhelyet a hatóság intézkedéséig érintetlenül hagyni.

Ha az építményt a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas módon építették meg, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtilthatta, vagy a hibák, hiányosságok megszüntetésétől tehető függővé. Az építményt csak az építési és a használatbavételi engedélyben meghatározott célra volt szabad használni. Az engedélyezett céltól eltérő használatához az építésügyi hatóság engedélye volt szükséges.

Amint a polgári értékrendet valló országokban, úgy a szocialista Magyarországon is alapelv volt, hogy az ingatlan tulajdonosa, kezelője, használója volt köteles a telek és az építmény karbantartásáról, illetőleg fenntartásáról gondoskodni és az építmény állapotát, állékonyágát a jogszabályokban meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.

Az építésügyi hatóság az építmény lebontására akkor adhatott engedélyt, ha az ún. *népgazdasági érdeket* nem sértett, illetőleg az építményt gazdaságos helyreállítással vagy átalakítással sem lehetett tovább fenntartani.

A rendezési tervek és az építésügyi szabályok megtartásának ellenőrzése az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozott. Az építésügyi hatóság e feladatának ellátása során ellenőrizte az építési munkák végzését, a telkek és az építmények állapotát, rendeltetésszerű használatát és karbantartását, a közterületek használatát. Feladata volt továbbá az engedély nélkül és az engedélytől eltérő módon végzett építési munkák megelőzése, felkutatása, illetőleg megakadályozása. Az építettő és a kivitelező túrni volt köteles, hogy az ellenőrzésre jogosult szervek az építési munka végzését, illetőleg a telket és az építményt ellenőrizzék. Az ellenőrzéshez szükséges adatokat, anyagokat, segédszerkezeteket, eszközöket és munkaerőt ellenszolgáltatás nélkül kellett rendelkezésre bocsátani.⁵⁷

⁵⁷ BURGER MIKLÓS: *Államigazgatási jog, különös rész*. Budapest, 1977, 83–87.

Az építésügyi hatóság különböző kötelezéseket tehetett. Elrendelhetette az építési munka végzése során a kivitelezés megszüntetését és az eredeti állapot helyreállítását, az építési engedélynek megfelelő munkaműveletek elvégzését, a műszaki követelményeknek meg nem felelő anyagok vagy szerkezetek kicserélését, illetőleg az építmény részleges vagy teljes átalakítását, lebontását és újjraépítését, ha a kivitelezés építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon, illetőleg az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyeztető módon történt.

1964-ben már olyan szabályokkal is találkozhattunk, hogy az egy épületben levő valamennyi üzlethelyiség homlokzatának, továbbá a kirakatszekrényeknek, hirdető berendezéseknek és feliratoknak egységes tervezését és kivitelezését elrendelhetette a hatóság, ha az közérdekből, különösen a városkép előnyösebb kialakítása céljából szükségesnek tűnt.

Ha az építésügyi hatóság az építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon megépített építmény lebontását nem rendelte el, az építményre meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes vagy végleges fennmaradási engedélyt adhatott. A meghatározott idő eltelte, illetőleg az engedély visszavonása után az építményt le kellett volna bontatni. Az építésügyi hatóság az építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon végzett építkezés tudomására jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhetett.⁵⁸

Építéstervezési tevékenység

Építéstervezési tevékenységet – a polgári korszaktól és a mai gyakorlattól eltérően – az országos vagy területi illetékességgel szervezett állami tervező szervezetek, a tervező szövetkezetek, valamint a tervezési jogosultsággal rendelkező állampolgárok gyakorolhatnak. Az állami szervek és a társadalmi szervezetek építkezéseivel kapcsolatos műszaki tervek elkészítése és a tervezői művezetési tevékenység ellátása az állami tervező szervek feladata volt. A magánszektor jelenléte szóba sem jöhetett.

A többször ismétlődő, azonos vagy hasonló rendeltetésű szerkezetekre, építményrészekre és építményekre típustervet kellett készíteni. A típustervek alkalmazása állami szervek építkezései esetében kötelező volt; jogszabály más építetők építkezései tekintetében is elrendelhetette a típustervek kötelező alkalmazását. Ezek a rendelkezések az egyhangúság irányába hatottak, a mai napig fennálló, sokszor nyomasztó, fantáziátlan és egyforma, falanszterszerű épülethalmazok létjogosultságát alapozták meg.

Ha az építető állami szerv vagy társadalmi szervezet volt, akkor a tervezési munka elvégzésére az illetékes tervezővel tervezési szerződést, továbbá tervezői művezetési szerződést is köteles volt kötni. Az egész tervezési munkára egy generáltervezővel kellett szerződést kötni abban az esetben is, ha a tervezéshez több tervező közreműködése volt szükséges. A generáltervező részfeladatok elvégzésére altervezési szerződéseket köthetett.

A tervező volt felelős a tervezésre vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások és szakmai követelmények érvényesítéséért, az általa készített műszaki terv és költségve-

⁵⁸ ACZÉL PÉTER: Az építésügyi igazgatás hatósági eszközei. In *ÉIK* i. m. 335–352.

tés helyességéért, gazdaságosságáért és teljességéért, valamint azért, hogy a terv műszakilag és gazdaságosan kivitelezhető legyen; felelős volt továbbá a terv esztétikai és korszerű műszaki színvonaláért és a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítéséért. A tervező köteles volt figyelemmel kísérni és tanácsaival észrevételeinek megtételével előmozdítani a kivitelezésnek a műszaki terv szerint történő végrehajtását. A generáltervező valamennyi terv és költségvetés összefüggéséért és egyeztetéséért is felelt.

Építőipari tevékenység

Építőipari tevékenységet az országos vagy területi illetékességgel szervezett állami építőipari vállalatok, az építőipari szövetkezetek, továbbá az állami szervek, társadalmi szervezetek, illetőleg szövetkezetek szervezetében működő építőipari részlegek, valamint az építőipari kisiparosok gyakorolhatnak. Az állami építőipari vállalatok feladata elsősorban az állami szervek és a társadalmi szervezetek építési igényeinek kielégítése. Az állami szerv építőipari részlegének feladata a szerv építési igényeinek kielégítése volt. Az építőipari szövetkezetek és a szövetkezetek építőipari részlegeinek feladata elsősorban a lakosság és a szövetkezetek, az építőipari kisiparosok főfeladata pedig a lakosság építési igényeinek kielégítése.

Ha az építtető állami szerv vagy társadalmi szervezet, az építőipari munkák elvégzésére a kivitelezésre jogosult szervvel építési szerződést volt köteles kötni. Az építési szerződést egy generálkivitelezővel kellett megkötni abban az esetben is, ha a szerződés teljesítéséhez több kivitelező közreműködése volt szükséges. A generálkivitelező a részmunkák elvégzésére alvállalkozási szerződéseket köthetett.

A kivitelező volt felelős az építőipari tevékenységgel kapcsolatos jogszabályok, szabványok és egyéb előírások, továbbá a hatósági engedélyek megtartásáért, valamint a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítéséért. A generálkivitelező az alvállalkozói munkák összehangolásáért is felelt.

Büntető és egyéb rendelkezések

A törvény zárásként pár fontos kitétel tett még. Építési engedély nélkül, vagy az engedélytől lényegesen eltérő módon végzett építkezést nem volt szabad állami kedvezményben vagy támogatásban részesíteni.

Az építésügyi igazgatás körébe tartozó hatósági eljárásokban az államigazgatási eljárás általános szabályait kellett alkalmazni.⁵⁹

A büntető szabálysértési rendelkezések rendeleti szinten kerültek meghatározásra. Így pénzbírsággal volt sújtható az, aki valamely cselekményével a rendezési tervet oly mértékben megszegte, hogy ezáltal a tervezett rendezés végrehajtását megakadályozta vagy lényegesen költségesebbé tette; építésügyi hatósági engedélyhez kötött területfelhasználást, telekalakítást, építési vagy bontási munkát, illetőleg gépfelállítást engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon végeztetett, illetőleg végzett; az állékonyságot, az egézséget, az élet- vagy közbiztonságot közvetlenül veszélyeztető építményt

⁵⁹ 1957. évi IV. törvény

(építményrészt) az építésügyi hatóság által megállapított határidőben nem bontotta le, vagy megfelelően nem javította ki, és a lebontásig, illetőleg a kijavításig nem tette meg a szükséges biztonsági intézkedéseket; az építmény építése, javítása vagy lebontása, illetőleg állvány felállítása vagy szétszedése alkalmával a biztonsági szabályokat megszegte, és ezáltal az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyeztette; műemléket gondatlanul megrongált, illetőleg azon műemléki hatósági hozzájáruláshoz kötött munkálatot ilyen hozzájárulás nélkül, vagy a hozzájárulástól eltérő módon végeztetett, illetőleg végzett; az építkezés során előkerült építészeti emléket vagy építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotást az építésügyi hatósághoz haladéktalanul be nem jelentette, és a lelőhelyet a hatóság intézkedéséig nem hagyta érintetlenül.

Kisebbsúlyú szabálysértést követett el az, aki használatbavételi engedélyhez kötött építményt ilyen engedély nélkül adott vagy vett használatba, illetőleg az építményt az építésügyi hatóság engedélye nélkül a használatbavételi engedélyben meghatározott rendeltetéstől eltérő célra használta; a telek vagy az építmény jó karbantartására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása következtében az egészséget, a testi épséget vagy a közbiztonságot azáltal veszélyeztette, hogy az építmény alkotórésze, tartozéka leeshetett, eldőlhettett, illetőleg csapadék-, szennyvíz vagy egyéb folyadék rendeltetésellenesen az építmény emberi tartózkodásra használt részébe vagy közterületre folyt; közterület hatósági engedély nélkül a rendeltetéstől eltérő célra vett igénybe, vagy az engedélytől eltérően használt; újfajta építési anyagot, szerkezetet, építési módot vagy építőipari szerelvényt hatósági engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően alkalmazott.⁶⁰

Konklúzió

Az építésügyi szabályozás magán viselte az államszocialista időszak jegyeit. A jogszabályok hierarchiája nem érvényesült, még miniszteri utasításban is rendelkeztek olyan kérdésekről, amelyek az állampolgárok, illetve az ügyfelek alapvető jogait érintették. Mégis elmondhatjuk, hogy a szabályozásban elsősorban a szakmaiság érvényesült, így a rendszerváltozás éveit ezek a jogszabályok túlélhették, az átmeneti időszakon át tudták vezetni a szakterületet intézményrendszerét. A korszak szabályait természetesen áthatották a szocialista társadalmi és államigazgatási elvek, így a túlzott állami szerepvállalás érvényesülése tagadhatatlan. Ma már aggályosnak tartanánk, hogy a tulajdonosi, beruházói, kivitelezői és engedélyezettői feladatokat ugyanaz az állami szerv lássa el. Hiányzott a kontroll. Ma már a műemlékvédelemben is elképzelhetetlen, hogy a Hivatal tervezzen, kivitelezzen és engedélyezze önmaga tevékenységét. Bár az építésügy kevésbé szenvedett átpolitizálást, de a jogállami garanciák kiépítése az 1990-es évek komoly feladata volt, amelyet a jogszabály módosítások sora és új jogszabályok születése övezett. Az érem másik oldala pedig még ma is kísért bennünket, hiszen ha végigmegegyünk bármelyik magyarországi város utcáin, szembesülhetünk az épületek rossz állapotával és lepusztult homlokzatával, amely az államosítás ellenében agítál, hirdetve mindannyiunk számára, hogy az államnál rosszabb tulajdonost keveset találunk.

⁶⁰ Vhr. 28. §