



EGYENLŐ BÁNÁSMÓD HATÓSÁG

Elnök

Ügyiratszám: EBH/HJF/238/32 /2020.

Előadó: dr. Lukovics Adél

Az Egyenlő Bánásmód Hatóság (1013 Budapest, Krisztina krt. 39/B.; a továbbiakban: hatóság) a **Társaság a Szabadságjogokért** (1136 Budapest, Tátra utca 15/b.) és a **Társaság a Szabadságjogokért által képviselt Kontúr Közhasznú Egyesület** (1119 Budapest, Csurgói út 23.) **közérdekű igényérvényesítők** (a továbbiakban: közérdekű igényérvényesítők) kérelmére **Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzat** (1102 Budapest, Szent László tér 29.) **eljárás alá vonttal** (a továbbiakban: eljárás alá vont) szemben előterjesztett kérelem alapján az alábbi

HATÁROZATOT

hozta.

A hatóság a kérelmet elutasítja.

A döntés ellen a közigazgatási eljárás keretében fellebbezésnek helye nincs, azonban a döntéssel szemben jogszabálysértésre hivatkozással közigazgatási per kezdeményezhető.

A döntéssel szembeni közigazgatási pert a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Törvényszéknek címzett, de az Egyenlő Bánásmód Hatóságnál írásban benyújtott kereseti kérelemmel lehet kérni. A közigazgatási per illetéke 30.000 forint, a kereseti kérelmet benyújtó felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A Fővárosi Törvényszék előtt a jogi képviselőt kötelező. Továbbá a Törvényszéktől tárgyalás tartása kérhető.

Az elektronikus ügyintézésre kötelezett – ideértve az ügyfél jogi képviselőjét is – a kereseti kérelmet az űrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás igénybevételével a hatóság egyenlobanasmod.hu honlapjáról letölthető speciális formanyomtatványon (EBH k01) köteles benyújtani az Egyenlő Bánásmód Hatóság EBH Hivatali Kapuján (KRID: 101221969) keresztül.

Az eljárással kapcsolatban költség nem merült fel.

INDOKOLÁS

2020. május 20-án a hatósághoz érkezett kérelmükben, valamint 2020. június 4-én a hatóság hiánypótlási felhívására megküldött válasziratukban a közérdekű igényérvényesítők az eljárás alá vont önkormányzat „Hős utcai telepfelszámolási gyakorlatával” kapcsolatban kérték a hatóság eljárásának lefolytatását. Közérdekű igényérvényesítői státuszuk alátámasztására csatolták az alapszabályukat. Álláspontjuk szerint a Hős utcai szegregátum (az eljárás alá vont önkormányzat közigazgatási területén található Hős utca 15/A és 15/B számú lakóépületek) pontosan meg nem határozható számú, alacsony társadalmi státuszú és vagyoni helyzetű,

többségében roma származású lakóit az eljárás alá vont telepfelszámolási gyakorlata, és az azzal kapcsolatos, szükséges intézkedések elmulasztása, illetve az önkormányzati bérlakások bérlőivel és a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosaival szembeni kedvezőtlen bánásmód hátrányos helyzetbe hozta, illetve hozza. Álláspontjuk szerint továbbá a mulasztások és a gyakorlat azt eredményezte és eredményezi jelenleg is, hogy a Hős utcai telepen élt vagy élő személyek jövőbeli lakhatása, életkörülményei, valamint gyermekeik iskoláztatása bizonytalanra vált, és a lakhatásuk körüli folyamatos bizonytalanság az emberi méltóságukat, a magánélet sérthetlenségéhez való jogukat és bizonyos esetekben tulajdonhoz való jogukat, és mindezzel összefüggésben egyenlő bánásmódhoz való jogukat sérti.

A közérdekű igényérvényesítők a Hős utca 15/A-B szám alatt található épületek szegregátum jellegével kapcsolatban hivatkoztak az eljárás alá vont 2010-ben kiadott Integrált Városfejlesztési Stratégiájára (a továbbiakban: IVS), valamint 2015-ben kiadott Integrált Településfejlesztési Stratégiájára (a továbbiakban: ITS). A szóban forgó lakóépületek ugyanis az IVS és az ITS szerint is szegregátumnak tekinthetők. Az IVS szerint a területen a roma lakosság koncentrációja az átlagot jóval meghaladó mértékű, illetve a lakók jellemzően mélynyomorban élnek. Az ITS pedig arról számol be, hogy a Hős utcai szegregátum társadalmilag is gettósodott. Az épületekben található háztartások felében nincs foglalkoztatott családtag és az aktív korúak több mint fele általános iskolai végzettséggel rendelkezik. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint a szóban forgó ingatlanokban található önkormányzati bérlakásokban több roma mint nem roma személy lakik, a magántulajdonban lévő lakások esetében pedig ez az arány fordított.

A közérdekű igényérvényesítők kérelmében, illetve a hatóság hiánypótlási felhívására megküldött válasziratában foglaltak alapján az alábbi, az eljárás alá vont önkormányzattal szemben felhozott konkrét panaszok voltak azonosíthatók:

A Hős utca 15/A és 15/B szám alatt található lakóépületek magántulajdonban álló lakásaival kapcsolatban:

1. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint az eljárás alá vont megfelelő jogalap nélkül döntött a magántulajdonban álló ingatlanok kisajátításáról, mivel a kisajátítási kérelmeiben feltüntetett jogalap nem felel meg a *kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.)* 4. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. A közérdekű igényérvényesítők ezt illetően előadták, hogy 2018 őszén az eljárás alá vont 4,575 millió forintos vételi ajánlatot tett a magántulajdonosok egy részének, akiknek a nagy része azt elutasította. 2019 tavaszán az eljárás alá vont 4 lakóval szemben kisajátítási eljárást kezdeményezett Budapest Főváros Kormányhivatalánál, a többi lakó egy részével szemben 2019 őszén indultak kisajátítási eljárások. 2019 decemberében 55 kisajátítási eljárás volt folyamatban. Az első 4 lakó közül 3 lakó bírósághoz fordult, amely 2019 decemberében azonnali jogvédelemről döntött. A 3 közül 1 esetben pedig a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság – 30.K.33.594/2019/24. számú, a közérdekű igényérvényesítők által csatolt – határozatában a kisajátításról szóló határozatot megváltoztatta akként, hogy az eljárás alá vontnak a szóban forgó ingatlanra vonatkozó kisajátítás iránti kérelmét elutasította. A bíróság álláspontja szerint ugyanis az eljárás alá vont kisajátítási kérelme a jogalap tekintetében nem volt megalapozott, sértette a Kstv.-t. A 2019 tavaszt követően indított kisajátítási eljárások közül pedig 21-el kapcsolatban a közérdekű igényérvényesítők előadták, hogy Budapest Fővárosi Kormányhivatala ezeket az eljárásokat azzal az indokkal szüntette

meg, hogy e lakók esetében az eljárás alá vontnak cserelakást kell biztosítania. Előzőekkel kapcsolatban kifejtették azon álláspontjukat is, miszerint amennyiben a kártalanítás összege nem arányos a kisajátított ingatlan piaci értékével, nem csak a Kstv.-ét sérti meg az eljárás alá vont, hanem az érintettek tulajdonhoz való jogát is.

2. A közérdekű igényérvényesítők panaszolták azt is, hogy a kisajátításokat megelőzően az eljárás alá vont áron aluli, 4,5 – 6 millió forint közötti összegeket ajánlott a tulajdonosoknak az ingatlanukért. Ezzel kapcsolatban hivatkoztak arra, hogy a Kormány a 2020/2017 (XII. 27.) kormányhatározattal 2,1 milliárd forint értékű támogatást állapított meg az eljárás alá vontnak annak érdekében, hogy a Hős utca helyzetét rendezze. Az ehhez kapcsolódó támogatói okirat pedig 7 millió forintot irányoz elő a lakások kivásárlására, így – a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint – az eljárás alá vont nem szeretné mind a 2,1 milliárd forintot a települészámolásra költeni, „amit lehet, megspórol”. (Ez utóbbi álláspontjuk alátámasztására egy, a Kontúr Egyesület által készített jegyzetet csatoltak egy 2019. március 11-én tartott egyeztetésről, amelyen az eljárás alá vont képviselői is jelen voltak). A magántulajdonban lévő lakásokkal kapcsolatban előadták azt is, hogy a kisajátítási eljárások során igazságügyi értékbecslőket rendeltek ki, akik hasonló értéket állapítottak meg, a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint azonban az értékbecslés szakszerűségét illetően komoly aggályok merültek fel. Ez utóbbit illetően például arra hivatkoztak, hogy az igazságügyi értékbecslők olyan, korábban a Hős utcában található ingatlanokért elfogadott vételárakat is figyelembe vettek, amelyeket vételi ajánlatként a kisajátítást megelőzően egyes megfélemlített lakók elfogadtak, ez pedig álláspontjuk szerint nem a valós forgalmi érték. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint tehát a szabadpiaci forgalmi értéket messze el nem érő vételi ajánlatokkal, kisajátítási kártalanítási összegekkel az eljárás alá vont súlyosan hátrányos helyzetbe hozta a magántulajdonosokat. Így azok a magántulajdonosok, akik elfogadták az áron aluli vételárat, nem tudtak hasonló infrastruktúrájú környéken lakást venni. Azok pedig, akik nem fogadták el, teljes bizonytalanságban vannak a kisajátítási eljárások jogerős befejezéséig. Álláspontjuk alátámasztására csatoltak egy 2019 novemberében a Diószegi utcában lebonyolított árverés eredményét tartalmazó táblázatot, valamint más, a kérelemmel érintett Hős utcai ingatlanok környékén található önkormányzati bérlakások tekintetében a bérleti jogviszony megszüntetésének pénzbeli ellenértékét is tartalmazó szerződéseket (bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodásokat). Ezen túl csatoltak egy, az eljárás alá vont által 2019. március 1-jén kiállított, Budapest Főváros Kormányhivatalának címzett kisajátítási kérelmet. A magántulajdonban álló lakások bérlői esetében a közérdekű igényérvényesítők kifogásolták a lakók megfelelő tájékoztatásának elmaradását is. Ezzel összefüggésben előadták, hogy 2018 nyarán az eljárás alá vonttal folytatott egyéni tárgyalásokról a lakók megszégyenülve távoztak, az eljárás alá vont munkatársai ugyanis megfenyegették őket azzal, hogy ha nem fogadják el a felkínált árajánlatot, a kisajátítással még rosszabbul fognak járni. Kifogásolták továbbá, hogy az eljárás alá vont önkormányzati bérlakásokat ajánlott fel cserelakásként, jellemzően rossz környéken. A közérdekű igényérvényesítők előzőek okán annak megállapítását kérték a hatóságtól, hogy az eljárás alá vont áron alul próbálja megszerezni a magántulajdonban álló lakások tulajdonjogát.

A közérdekű igényérvényesítők becslése szerint kérelmük benyújtásakor kb. még 100 háztartás lehetett aktív a Hős utcában. Ebből 80 magántulajdonban lévő lakás, amelynek egy része üresen áll vagy kiadták albérlőnek, esetleg önkényes lakásfoglalók vagy maga a tulajdonos él benne.

A Hős utca 15/A és 15/B szám alatt található lakóépületek önkormányzati tulajdonban álló lakásaival kapcsolatban:

1. A közérdekű igényérvényesítők kifogásolták, hogy az eljárás alá vont önkormányzat lakásrendeletének 2012. évi módosítása (32/2012. (IX. 24.) számú rendelet) megszüntette a határozatlan idejű szerződéskötési lehetőséget, amelyet a rendelet 2019. évi módosítása (27/2019 (XII. 20.) számú rendelet) visszaállított. Ezzel kapcsolatban előadták, hogy az eljárás alá vont nem köt új határozatlan idejű szerződéseket a módosítás óta sem, hiszen – a módosítás értelmében – az csak korábbi határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése, illetve magántulajdon átruházása esetén köthető. Mindez pedig azért hátrányos az érintettekre, mert a határozott idejű bérleti szerződés egy jóval bizonytalanabb, csak átmeneti lakhatást biztosító jogintézmény, míg a határozatlan bérleti szerződés bérlőjének cserelakást vagy pénzbeli térítést kell felajánlani abban az esetben, ha az adott önkormányzati lakást meg akarják szüntetni.

2. A határozott idejű szerződéseket az eljárás alá vont tartozás híján sem hosszabbította meg.

3. A korábban határozatlan idejű szerződéssel rendelkező egyes önkormányzati bérlők sokkal kedvezőtlenebb feltételekkel, vagyis egy éves határozott idejű szerződéssel kaptak cserelakást.

A közérdekű igényérvényesítőknek nem volt tudomásuk az önkormányzati bérlők számáról. A hatóság hiánypótlási felhívására megküldött válasziratukban a helyzetet akként írták le, hogy kb. 5-10 lakásban lehet még lakó, egy éve pedig 20-30-ban lehetett.

Előzőeken túl a közérdekű igényérvényesítők a kérelmükben

- Ismertették az eljárás alá vont IVS-ében, ITS-ében, valamint 2019-ben elfogadott Helyi Esélyegyenlőségi Programjában (a továbbiakban: HEP) az érintett Hős utcai lakóházakkal kapcsolatos terveket és azokkal kapcsolatban kifejezték azon álláspontjukat, hogy az eljárás alá vont azokat végül nem valósította meg.
- Kitértek a Hős utcában korábban fennállt droghelyzetre. Ezzel kapcsolatban felhozták, hogy bár a Kontúr Közhasznú Egyesület már 2014-ben, illetve 2015-ben is jelezte szóban a problémát az eljárás alá vontnak, az eljárás alá vont egészen 2017 augusztusáig nem vett tudomást annak létezéséről. 2018 októberében, illetve 2019 elején azonban a rendőrség razziákat tartott, amelyet követően „visszatért a nyugalom a Hős utcába”. Ezzel kapcsolatban a közérdekű igényérvényesítők felsorolták, hogy álláspontjuk szerint milyen intézkedések segíthették volna a probléma kezelését.
- Kifogásolták, hogy 2020. február végén az eljárás alá vont kibontatta az összes már befalazott lakást, amelyeket aztán nem falaztak vissza. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint az eljárás alá vont célja a vissza nem falazással azok „megbüntetése/elkergetése, akik nem voltak hajlandók még elfogadni az önkormányzat által kínált pénzt és még mindig ott vannak”. A kibontott lakásokban ugyanis megjelentek a kártevők, hajléktalan emberek költöztek, illetve költözhetnek oda, illetve a színesfém szerelvények ellopása miatt több csőtörés is történt.
- Kifejtették, illetve hosszan részletezték azon álláspontjukat, miszerint az eljárás alá vontnak a Hős utca 15/A-B számú ingatlanokat érintő intézkedései „kísértetiesen” emlékeztetnek a Miskolcon található ún. Számozott utcák felszámolására, ezzel

kapcsolatban a hatóság előtt korábban folyt eljárásban hozott EBH/67/22/2015. számú határozatra hivatkoztak.

- Kifogásolták, hogy az eljárás alá vont a hivatkozott Hős utcai ingatlanokkal kapcsolatos intézkedéseit illetően az önkormányzati tulajdonban és a magántulajdonban álló lakások tekintetében „nem készített komolyan vehető intézkedési tervet, nem készített hatástanulmányt, és nem tájékoztatta a lakókat a folyamatról, a rájuk váró lépésekről”. Kifogásolták továbbá, hogy az eljárás alá vont nem biztosított ártalomcsökkentő szolgáltatásokat, szociális programot az érintett területen nem hajtott végre. Sérelmezték azt is, hogy a telepfelszámolással érintett bérlőket és magántulajdonosokat az eljárás alá vont levélben és egyéni megkeresések, megbeszélések során tájékoztatta a várható lépésekről, nem pedig közös lakógyűlés formájában. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint ugyanis ellenőrizhetetlen, hogy az egyéni megbeszélések során mi hangzik el, valamint ezek a megbeszélések „a hatóságoktól tudhatóan tartó csoportok esetében megfélemlítően hatnak”.
- *Az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Ebktv.) 17. §-ában, valamint a Kúria Kfv.III.37.881/2018/6. számú ítéletében foglaltakra hivatkozva kifejtették azon álláspontjukat, miszerint a kérelmük előterjesztésére nyitva álló határidő még meg sem kezdődött. Ezért a közérdekű igényérvényesítők az eljárás alá vont „teljes, máig és még a jövőben is tartó telepfelszámolási gyakorlatának” a vizsgálatát kérték a hatóságtól.*
- Felhozták, hogy az eljárás alá vont „miközben a másik két szegregátumot a kerületben rehabilitálta, a Hős utcához nem nyúlt”. 2020. június 23-án a hatósághoz érkezett válasziratukban a közérdekű igényérvényesítők úgy nyilatkoztak, hogy a szóban forgó két szegregátum a Bihari utca és a Pongrác telep.
- Tanúbizonyítási indítvánnyal éltek.

Fentiek alapján a hatóság 2020. június 15-én értesítette az eljárás alá vont önkormányzatot az eljárás megindításáról, egyben nyilatkozattételre hívta fel.

A hatóság 2020. július 23-án vette kézhez az eljárás alá vont polgármesterének válasziratát, 2020. július 28-án pedig annak mellékleteit.

A Hős utca 15/A és 15/B számok alatt található ingatlanok, valamint az azokat érintő teleprendezés, illetve felszámolás történetével kapcsolatban a polgármester előadta, hogy a szóban forgó lakóházas ingatlanok esetében az eljárás alá vont mint tulajdonos 1996. október 3-án társasházat alapított, amelyet 1996. november 30-án jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba. A társasház első lakásának bérlő részére történő elidegenítésére 1997. január 22-én került sor. Az utolsó bérlő részére történő lakáselidegenítés pedig 2001. január 31-én történt, amely időpontig összesen 157 albetét került magántulajdonba. 2004. december 22-én gázrobbanás történt a Társasház B épületében, ami kapcsán az eljárás alá vont 2005-ben és 2006-ban összesen 98 355 988 forint támogatást utalt át a társasház felújítási számlájára. Az összeget a társasház teljes mértékben felhasználta a robbanás miatt szükséges helyreállítási munkákra. 2017 májusában az eljárás alá vont által teljesített 34 937 700 forint célbefizetésből megtörtént a közvetlenül balesetveszélyes épületszerkezetek és a függőfolyosók aládúcolása. A társasház ugyanakkor tetemes mennyiségű kintlévőséget halmozott fel a 2010-es években, ezért folyamatosan pénzügyi nehézségekkel küzdött. A Fővárosi Vízművek Zrt. korlátozta az ivóvíz szolgáltatást, az ELMŰ Nyrt. pedig a B épületben 2013 novemberében, az A épületben 2018 márciusában szerelte le a társasház

főmérő óráit. A társasház lényegében működésképtelenné vált a víz-, csatorna- és hulladékkezelési díjtartozásai kapcsán végrehajtási eljárás keretében foganatosított, a bankszámláját terhelő folyamatos inkasszó miatt. Az eljárás alá vont képviselő-testülete ezért *a Budapest X., Hős utca 15/A-B szám alatti társasház tartozásainak rendezéséről szóló 137/2019 (IV. 18) KÖKT határozatával 103 378 901 forint összegű tartozás kifizetéséről döntött a fejezetek közötti és fejezeten belüli előirányzat-átcsoportosításokról szóló 2029/2017 (XII. 27.) Korm. határozatban az eljárás alá vont részére biztosított 2,1 milliárd forint összegű támogatás terhére. Ennek eredményeként sor került a társasház számlájának konszolidációjára, a társasház üzemeltetési számláján az inkasszós követelések megszűntek. A polgármester utalt arra is, hogy 2018-ban és 2019-ben – a közegészségügyi fertőzésveszély elhárítása érdekében – több alkalommal gondoskodott a társasház helyett az ingatlan kitakarításáról és a szemét elszállításáról, amelynek költsége 38 219 035 forint volt. Az önkényes lakásfoglalókkal kapcsolatban a polgármester arra hivatkozott, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kétnaponta ellenőrzi az ingatlanokat, és szükség esetén gondoskodik azok kiürítéséről, vagy pedig rendőri segítséget kér. Ugyanakkor megjegyezte, hogy a Vagyonkezelő kizárólag az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetén jogosult intézkedni.*

A polgármester kiemelte, hogy az eljárás alá vont az elmúlt másfél évtizedben saját erőből elkezdte a saját tulajdonú albetétek kiürítését, a bérlőket cserelakásba költöztette, illetve a megüresedett ingatlanok bérbeadására már nem került sor. Az eljárás alá vont lehetőségei a társasház helyzetének rendezésére nyújtott állami támogatás biztosításával szélesedtek ki jelentős mértékben.

Fentiekén túl a polgármester nyilatkozott arról is, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások közül 8-ban lakik még bérlő, ebből 3 esetben a bérlő már elfogadott cserelakást, 1 esetben nem fogadott még el cserelakást (a megfelelő ingatlan keresése a nyilatkozat megtételekor folyamatban volt), 4 ingatlan vonatkozásában pedig per indult a bérleti szerződés megsértése miatt a kiürítés érdekében.

A polgármester az előzőek alapján hangsúlyozni kívánta, hogy a társasházban fennálló helyzet hosszú idő óta rendkívüli erőfeszítéseket követel az eljárás alá vonttól és – más önkormányzati vagy vegyes tulajdonú lakóingatlanokkal összehasonlítva – közpénzek aránytalan ráfordítását teszi szükségessé. Ezzel kapcsolatban kiemelte, hogy az eljárás alá vont 2017 szeptemberében Magyarország miniszterelnökéhez fordult annak érdekében, hogy a társasházzal kapcsolatban kialakul helyzet megoldásához központi segítséget kérjen. Ezt követően fogadták el az előzőekben már hivatkozott 2029/2017 (XII. 27.) Korm. határozatot, amely az eljárás alá vont 2,1 milliárd forint összegű támogatásáról döntött (az ezzel kapcsolatos, Belügyminisztériummal kötött támogatási szerződésről szóló okiratot, illetve annak módosítását az iratokhoz csatolta). Ezzel összefüggésben a polgármester kiemelte azt is, hogy – a társasház működése fenntarthatóságának hiányában is – ezen időpontig az eljárás alá vontnak a társasházzal kapcsolatos döntései csak a lakott önkormányzati tulajdonú lakások tekintetében irányulhattak a lakások kiürítésére, „telepfelszámolásról” nem lehetett szó. A kormányzati döntés megszületését és a kapcsolódó támogatói okirat kiállítását követően hozhatott az eljárás alá vont a társasház működésképtelenségét általánosan figyelembe vevő, teljes ingatlant érintő döntést.

E döntésnek a meghozatala pedig azt jelentette, hogy az eljárás alá vont képviselő-testülete a *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok*

helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozat 1. pontjával elrendelte a társasház magántulajdonban álló albetétjei kisajátítását megelőző, ahhoz szükséges intézkedések megtételét, és az 5. pontjával felhatalmazta a polgármestert az ingatlanok kiürítéséhez és más célú hasznosításához szükséges intézkedések megtételére. Az eljárás alá vont képviselő-testületének a kisajátítás előkészítésére vonatkozó döntése meghozatalát követően e konstrukció középpontba állításával folytatódott a társasház összesen 317 albetétje (309 lakás és 8 helyiség) tulajdoni viszonyainak a rendezése. A polgármester nyilatkozata szerint az eljárás alá vont minden Hős utcai lakástulajdonossal felvette a kapcsolatot, egyeztetést kezdeményezett, illetve vételi ajánlatot tett. A legtöbb tulajdonossal személyes egyeztetésre is sor került, amely részben megegyezésre vezetett. Megegyezés hiányában vagy némely esetekben a tulajdonos elérhetetlensége, válaszának hiánya miatt pedig kisajátítási eljárás megindítására került sor. Az eljárás alá vont kisajátítás előkészítésére vonatkozó döntése meghozatalának időpontjában a 317 társasházi albetétből 173 lakás, valamint 8 helyiség volt önkormányzati tulajdonban. A polgármester utalt arra is, hogy az eljárás alá vont folyamatosan dolgozik a cserelakásnak felajánlható ingatlanok megszerzésén és a Hős utcai magántulajdonosoknak való felajánlásán is. A magántulajdonban álló lakások vételárának meghatározásával kapcsolatban a polgármester úgy nyilatkozott, hogy minden lakás esetében értékbecslés készült, illetve készül. Az eljárás alá vont 6 független értékbecslőt kért fel, akik a lakások vételárát – a vonatkozó szakmai előírásoknak megfelelően a lakás állapotának függvényében 4,2 – 6,2 millió forintban határozták meg. Az eljárás alá vont hetedikként felkérte a Hős utcai magántulajdonosokat képviselő ügyvédek, illetve meghatalmazottak által javasolt értékbecslőt is, aki 2 ingatlan vonatkozásában készített értékbecslést és az előbb említettektől kirívóan eltérő, 11 millió forint körüli árat határozott meg. A kisajátítási eljárások során pedig a Budapest Főváros Kormányhivatala által felkért 2 szakértő végezte el az értékbecsléseket, akik szintén 4,2 – 6,2 millió forint közötti nagyságrendben határozták meg az ingatlanok értékét.

A 2020. június 30-i állapotot illetően a polgármester úgy nyilatkozott, hogy a társasház 317 albetétjéből 244 van az eljárás alá vont tulajdonában, 6 van állami tulajdonban, 67 pedig magántulajdonban. Kiemelte, hogy az eljárás alá vont önkormányzat a folyamatos tárgyalás, egyeztetés eszközével ért el jelentős eredményeket és szerezte meg az elmúlt két évben 69 ingatlan tulajdonjogát úgy, hogy a volt tulajdonosok helyzete rendeződött. A magántulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosaival ugyanakkor továbbra is folyamatosak az egyeztetések, ezek során az érintett tulajdonosnak – élethelyzetétől függően – az adásvételen túl több lehetséges választható alternatívát ajánlanak fel. Ezek a következők: a) Az eljárás alá vont az általa cserelakásként felajánlott és a Hős utcai ingatlan tulajdonosa által elfogadott lakást eladja a magántulajdonosnak, és megvásárolja a Hős utcai ingatlant, amelynek vételárát a felújított lakás vételárába beszámítja. A vételár-különbözet megfizetésére – amennyiben az nem áll egy összegben a tulajdonos rendelkezésére – az eljárás alá vont kamatmentes, hosszú távú (akár 10 év) részletfizetési lehetőséget biztosít. b) A Hős utcai ingatlan tulajdonjogának adásvétel vagy csere keretében történő megszerzése történhet a kiválasztott másik önkormányzati felújított lakás határozott idejű, 5 éves bérleti jogának létesítése fejében a bérleti jog meghosszabbításának lehetőségével. c) A Hős utcai ingatlan tulajdonjogának cseréje történhet az eljárás alá vont által felajánlott lakás határozatlan idejű bérleti jogára. Ez utóbbi 2019. december 20-án vált lehetségessé, amikor az eljárás alá vont képviselő-testülete megalkotta a *lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012 (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendeletet*. A rendeletmódosítás szűk körben, meghatározott feltételek fennállása esetén lehetővé tette lakásbérleti jogviszony határozatlan időre történő létesítését abban az esetben, ha a bérlő

ingatlan tulajdonjogát ruhazza át az eljárás alá vontra, vagy határozatlan idejű másik lakásbérleti jogviszonnyal rendelkezik, amely megszüntetésre kerül. Mindezzel kapcsolatban a polgármester utalt arra is, hogy az eljárás alá vont az elmúlt hónapokban összesen 12 csereként felajánlható ingatlant vásárolt, illetve *quasi* ingatlanközvetítőként is segítséget nyújt az érintetteknek. Példaként említette, hogy megegyezés született olyan tulajdonossal, aki kifejezetten kérte, hogy a budapesti agglomerációban vásároljon neki az eljárás alá vont lakást a Hős utcai lakásért cserébe, illetve olyan idős lakók helyzete is megoldódott, akiknek nyugdíjasotthonban, önálló apartman megvásárlásában nyújtott közvetítői segítséget az eljárás alá vont munkatársa. Abban az esetben azonban, ha a magántulajdonossal egyezség nem hozható létre, az eljárás alá vontnak nincs más jogi lehetősége az ingatlan megszerzésére, mint a kisajátítási eljárás megindítása.

A HEP-ben foglaltakkal kapcsolatban a polgármester előadta, hogy annak 36. oldalán az szerepel, hogy „A telep rendezését a 2019. év végéig kellene elvégezni, amely várhatóan nem tud teljesülni teljes egészében”. Előadta továbbá, hogy a Hős utcai szegregátummal kapcsolatos intézkedések a HEP intézkedési terve összegző táblázatának I/6. során szerepelnek, amelyeket a G oszlop szerint 2020-ban kell felülvizsgálni. Hivatkozott arra, hogy a HEP szerint szükséges a Hős utcai szegregátumban élők fokozott gondozása, valamint előgondozása és költözés utáni gondozása annak érdekében, hogy a kerületen belüli beilleszkedésük lehetőleg zökkenőmentes legyen. Az intézkedés felelőse a Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ (a továbbiakban: Bárka). A polgármester álláspontja szerint a Bárka megfelelően végrehajtotta, illetve végrehajtja a tervezett intézkedést, és a szervezet munkatársai folyamatosan ellátják a Hős utcai családok gondozását. A telep HEP szerinti rendezése ugyanakkor még folyamatban van. Az általa előadottak alátámasztására csatolta a Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ Család-, és Gyermejköltségi Szolgálat szakmaiegység-vezetőjének beszámolóját a Hős utcai családok ellátásának alakulásáról 2010 és 2020 között. Előzőeken túl a polgármester hivatkozott arra is, hogy az eljárás alá vont több civil szervezettel is kapcsolatban áll és igénybe veszi a segítségüket a Hős utcai lakók folyamatos gondozása érdekében. Példaként az Emberbarát Alapítványra hivatkozott és csatolta az Alapítvány tevékenységéről készített összefoglalót. Hivatkozott továbbá arra, hogy az eljárás alá vont képviselő-testületének közjóléti bizottsága 2019. november 28-i ülésén a Hős utca 15/A-B társasházhoz érintő ügyekkel foglalkozó albizottságot hozott létre, amely 2020. január 31-i ülésének témája a civil szervezetekkel történő egyeztetés volt, az ülésen a Bárka, az Emberbarát Alapítvány, a Kontúr Közhasznú Egyesület, a Református Cigánymisszió, valamint az Utcáról a Lakásba Egyesület képviselői vettek részt.

Előzőeken túl a polgármester úgy nyilatkozott, hogy nem készült olyan konkrét dokumentum, amely kizárólag a Hős utcai telep rendezésére vonatkozna. A telep rendezésével kapcsolatos feladatok ugyanakkor megjelennek a 2015-ben elfogadott IVS-ben szereplő Anti-Szegregációs Program 48-59. oldalán. Annak ellenére, hogy konkrét dokumentum nem készült, az eljárás alá vont számos intézkedésével, rendszerezetten és összehangoltan igyekszik a problémát megoldani, ezt illetően a polgármester a segítő szervezetek előzőekben részletezett jelenlétére, a lakhatás biztosítására vonatkozó folyamatos, a bérlőkkel és a magántulajdonosokkal egyaránt folytatott egyeztetésekre, valamint szintén az előzőekben hivatkozott albizottság megalakítására utalt.

A Hős utcai teleprendezéssel elérni kívánt célt illetően a polgármester a *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő egyes ingatlanok helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatra* hivatkozott. Ennek alapján az eljárás alá vont

célja a társasház albetétjei tulajdonjogának megszerzését követően a társasház bontásával az ingatlan területének sport célú hasznosítása, azon a határozat mellékletében szereplő terveknek megfelelő sportberuházás megvalósítása. Az eljárás alá vont tehát a tulajdonába került lakásokat kiüríti, lakhatatlanná teszi, és azokat lakásként és más módon sem kívánja hasznosítani.

Válasziratában a polgármester beszámolt arról is, hogy az elmúlt 10 évben az eljárás alá vont közigazgatási területén található szegregátumok közül a Bihari utca 8/C szám alatti lakóház felszámolása kezdődött meg, amely folyamatban van, valamint a Kis-Pongrác lakótelepnek a rehabilitációjára került sor. Ezeket túl pedig további 12 önkormányzati tulajdonú ingatlant ürítettek ki, amelyek közül 1 található szegregátum területén. A Bihari utca 8/C alatt található lakóházzal kapcsolatban előadta, hogy az eljárás alá vont képviselő-testülete 2018. június 21-i ülésén rendelte el a lakóépület kiürítését és azt követő bontását, mivel az ingatlan felújításával kapcsolatos várható költségek jelentősen meghaladták a lakóépület bontásának és a bérlők elhelyezésének várható költségeit. 2020. július 15-én az ingatlanban található 73 lakásból 21 bérlő rendelkezett még érvényes bérleti szerződéssel. A Kis-Pongrác lakóteleppel kapcsolatban pedig úgy nyilatkozott, hogy annak szociális városrehabilitációjára 1 milliárd 120 millió forint összegű költségvetésből került sor. A 2010-ben kezdődött és 2015-ben zárult projekt keretében a Kis-Pongrác lakótelep jelentős része, azaz 20 társasház, 74 szociális bérlakás, óvoda és bölcsőde újult meg, valamint sor került a közterületek, parkok, a sétáló- és pihenőterek, a közösségi kertek, a játszóterek és a járdák felújítására is.

A hatóság által a 2017. július 1. és 2020. június 15. közötti időszak tekintetében kért adatszolgáltatás teljesítése körében az eljárás alá vont polgármestere csatolta az ezen időszakban (ténylegesen a 2016. április 21. és 2020. június 30. közötti időintervallumban) a Hős utca 15/A-B szám alatti épületekből kihelyezett bérlők, illetve azon tulajdonosok adatait, akikkel korábban fennállt tulajdonjogukért cserébe (a táblázatban feltüntetett 9 esetből 3 esetben) vagy a korábbi tulajdonosi státuszuk fennállásától függetlenül (a táblázatban feltüntetett 9 esetből 6 esetben) az eljárás alá vont lakásbérleti szerződést kötött. A táblázatban szereplő adatok bérlők esetében a következők: a bérlő neve, korábbi lakcíme, a korábbi lakás paraméterei, illetve a korábbi lakásbérleti jogviszony jellege, a cserelakás elhelyezkedése, annak paraméterei, a költözők száma, az új lakásbérleti jogviszony jellege, a lakáscseréről való döntés dátuma. A tulajdonosok esetében a szolgáltatott adatok a következők: a korábbi tulajdonos neve, korábbi lakcíme, a tulajdonjogért cserébe kapott önkormányzati bérlakás paraméterei, a költözők száma, a lakásbérleti jogviszony jellege, a döntés dátuma.

A 2017. július 1. és 2020. június 30. közötti időszak vonatkozásában a bérleti jogviszonyokat illetően az előzőeken túl előadta, hogy a tartozás miatt felmondott bérleti jogviszonyok esetében a lakáskiürítésre és a tartozásbehajtásra minden esetben peres és végrehajtási eljárást kezdeményezett az eljárás alá vont, illetve valamennyi érvényes jogviszonnyal rendelkező bérlő esetében cserelakást biztosított, illetve biztosít. A magántulajdonban álló lakásokkal kapcsolatban a polgármester úgy nyilatkozott, hogy a szóban forgó időszakban az eljárás alá vont 20 ingatlan tulajdonjogát szerezte meg kisajátítással, ezek közül 11 ingatlan esetében indult per. A perek során 1 jogerős és 3 nem jogerős ítéletben a bíróság a közigazgatási hatóság határozatát megváltoztatta és az eljárás alá vont kisajátítási kérelmének az elutasításáról rendelkezett. Ezen túl az eljárás alá vont 14 ingatlan tulajdonjogát árverési vétellel, 1 ingatlan tulajdonjogát árverési hatállyal, árverésen kívüli vétellel szerezte meg. 9-9 ingatlan tulajdonjogát kisajátítással, illetve önkormányzati bérlakás bérleti jogára történő

cseréjével szerezte meg. A fennmaradó 37 esetben – a tulajdonossal való megegyezés eredményeként – a lakás tulajdonjogához az eljárás alá vont adásvétel útján jutott. A magántulajdonban álló lakásokkal kapcsolatban ugyanakkor a polgármester utalt arra is, hogy ezen ingatlanok volt tulajdonosai esetében az eljárás alá vontnak nincs elhelyezési kötelezettsége.

Válasziratában a polgármester általános észrevételként utalt arra, hogy az eljárás alá vont által kezdeményezett, Budapest Főváros Kormányhivatala által lefolytatott kisajátítási eljárásokban a kisajátítás jogalapjának megfelelőségét nem – az adott eljárásban – kérelmezőként szereplő eljárás alá vont, hanem a kormányhivatal bírálja el. Az egyedi döntések ellen jogorvoslatnak van helye, amely esetén a közigazgatási bíróság az egyedi ügyekben dönt arról, hogy a kormányhivatal határozata a jogszabályoknak megfelelő volt-e. Tehát nem az eljárás alá vont folytatja le a kisajátítási eljárásokat, hanem azokban kérelmezőként szerepel, és a kisajátítási eljárás jogalapjának vizsgálata sem az eljárás alá vont, hanem a kormányhivatal feladata. Ezért az eljárás alá vont polgármestere értelmezhetetlennek tartotta a közérdekű igényérvényesítők azon állítását, mely szerint azzal, hogy az eljárás alá vont megpróbálja az ingatlanokat megfelelő jogcím nélkül kisajátítani, megsérti az érintettek egyenlő bánásmódhoz való jogát.

A közérdekű igényérvényesítők azon kifogásával kapcsolatban, hogy az érintett bérlőket és magántulajdonosokat az eljárás alá vont levélben és egyéni megkeresésesek, megbeszélések során tájékoztatta a várható lépésekről (nem pedig közös lakógyűlés formájában), a polgármester előadta, hogy az eljárás alá vont az érintett személyek egyéni kérelmeire, illetve helyzetére kívánt reagálni, a csoportos tájékoztatók pedig ezek megtárgyalására nem alkalmasak. Továbbá az egyes lakásokban élők vagyoni helyzete és életkörülményei személyes, esetenként szenzitív adatnak minősülnek, emiatt nem várható el az egyes tulajdonosoktól, hogy ezeket a lakóközösség nyilvánossága előtt tárgyalják meg.

2020. augusztus 12-én a hatósághoz érkezett, az eljárás alá vont polgármesterének fenti válasziratára tett nyilatkozatukban a közérdekű igényérvényesítők kifejtették azon álláspontjukat, miszerint az eljárás alá vont „alapállása”, hogy egységesen problémásnak, együttműködésre, fizetésre képtelennek tartja a Hős utca 15/A-B szám alatt élőket, valamint „lemondott” az ott élő lakosokról. Ez utóbbi – szerintük – abban is megnyilvánult, hogy az eljárás alá vont mint a társasház többségi tulajdonosa 2017-ben felfüggesztette a ház takarítójának a megbízását és a valóban súlyos közhigiéniai kockázatokat is jelentő helyzet ettől kezdve állt fenn. 2017 augusztusában újra kellett volna indítani a takarítást a társasházban, az eljárás alá vont azonban – mint többségi tulajdonos – a társasházi közgyűlésen azt rendre leszavazta. Az épület takarítása csak 2020 elején indult újra. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint az eljárás alá vont által a lakóknak felrőtt rendetlen, szemetelő magatartás sokkal inkább a többségi tulajdonos önkormányzat hibás intézkedéseinek a következménye.

A közérdekű igényérvényesítők válasziratukban kifejtették azt is, hogy a Hős utca 15/A-B szám alatt élő magántulajdonosoknak az eljárás alá vont jelentős károkat okoz azzal, hogy a lefalazott lakások újbóli kibontásával lehetővé teszi ismeretlen személyek beköltözését, és ezzel rongálását. Ezzel, valamint azáltal, hogy az eljárás alá vont nem intézkedik a jogcím nélküli lakásfoglalók jogszerű eltávolításáról, a magánlakások folyamatosan veszítenek az értékükből és ha mindezek következtében életveszélyesnek és így lakhatatlannak lesznek nyilvánítva, az eljárás alá vontnak lehetősége lesz az életveszélyes magánlakásokat is

lebontani. Álláspontjuk szerint továbbá a folyamatos rongálás, és azokból következő csőtörések eredménye, hogy az ott élők élete egyre elviselhetlenebb, ami arra motiválja őket, hogy elfogadják a számukra kedvezőtlen ajánlatokat. Kifogásolták, hogy az eljárás alá vont nem falazza vissza az elhagyott lakásokat.

A közérdekű igényérvényesítők az előzőeken túl 2007 és 2016 között elérhető telep-rehabilitációra, illetve telepfelszámolásra vonatkozó pályázatokat soroltak fel és kifogásolták, hogy ezeken az eljárás alá vont nem vett részt. Álláspontjuk szerint ez szintén azt mutatja, hogy az eljárás alá vontnak a rendelkezésére álltak eszközök arra, hogy komplex telepfelszámolási-rehabilitációs programot valósítson meg, ám ezt elmulasztotta.

A közérdekű igényérvényesítők e nyilatkozatukban is kifogásolták, hogy a kérelemmel érintett ingatlanokban élőkkel az eljárás alá vont nem egységesen és érdemben, hanem egyenként, szóban, külön egyeztetett. Ez ugyanis – álláspontjuk szerint – ellehetetleníti, hogy az érintettek egységesen képviselhessék az érdekeiket, illetve védhessék meg magukat az eljárás alá vonti érdekekkel szemben. Ezzel összefüggésben felhozták, hogy a magántulajdonosok esetében a hatalmi pozícióban lévő eljárás alá vont „kikényszerítette” a rossz érdekérvényesítési képességgel rendelkező, egymástól elszeparáltan „egyeztetésre” behívott lakóktól az adásvételi szerződés aláírását, jelezve számukra, hogy ennél jobb ajánlatot nem fognak kapni, de ha nem fogadják el a vételi ajánlatot, sokkal rosszabb helyzetbe fognak kerülni.

A magántulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosainak az adásvételen túl az eljárás alá vont által felajánlott három lehetséges alternatívával kapcsolatban a közérdekű igényérvényesítők kifogásolták, hogy 2019 őszéig ezek a lehetőségek nem léteztek. Álláspontjuk szerint összességében elmondható, hogy látványosan hiányzott és hiányzik a szándék az eljárás alá vont részéről, hogy az ott lakóknak elfogadható módon, az érdekeiket figyelembe véve oldódjon meg a lakhatása. Ezzel kapcsolatban felhozták, hogy a magántulajdonú lakásokért sokáig kizárólag határozott idejű, esetenként egyéves bérleti szerződést ajánlott fel az eljárás alá vont. Felhozták továbbá, hogy az eljárás alá vont válasziratának a) pontjában kifejtett konstrukció, vagyis magasabb értékű ingatlan cserelakásként való felkínálása az értékkülönbség részletekben történő megfizetésével, korábban nem volt elfogadható az eljárás alá vont számára, pedig a Kontúr Egyesület önkéntes ügyvédje ezt is javasolta. Álláspontjuk szerint a b) és c) pontokban kifejtett két konstrukció is arra világít rá, hogy valójában a szándék hiányzott a 2019 őszéig tartó másfél-két év során a helyzet megoldására.

A közérdekű igényérvényesítők válasziratukban a HEP vonatkozásában kifogásolták, hogy az eljárás alá vont elmulasztotta megtenni a telepfelszámolással kapcsolatban saját maga elé kitűzött feladatokat is. Álláspontjuk szerint a Hős utcából kiköltözők esetében a befogadó környezet előítéletességének csökkentése mint HEP-ben foglalt cél nem valósult meg, e tekintetben a Bárka tevékenysége sem megfelelő. Felrőtták az eljárás alá vontnak azt is, hogy nem működik együtt a Kontúr Egyesülettel.

A közérdekű igényérvényesítők kifejtették azon véleményüket is, hogy több lakó a saját maga számára előnytelen megállapodást kötött az eljárás alá vonttal „a kisajátítási eljárástól való, tájékozatlanságból fakadó félelmében, valamint a társasházban uralkodó tarthatatlan állapotoknak köszönhetően, nem bírva a hosszú ideje tartó bizonytalanságot”.

A közérdekű igényérvényesítők válasziratukhoz megközelítőleg 800 oldal terjedelmű mellékletet csatoltak, amely az alábbiakat tartalmazta:

- az eljárás alá vont képviselő-testülete 2005. február 24-i üléséről készült jegyzőkönyv
- a Városkutatás Kht. 2004-es tanulmánya
- az eljárás alá vont 1442/2010 (VI. 17.) sz. határozata
- a 2,1 milliárd forint állami támogatáshoz kapcsolódó támogatói okirat „Adatlap” melléklete
- fényképek a Hős utcai szeméthyelyzetről
- egy 2019-es kőbányai közmeghallgatás jegyzőkönyve
- egy 2020. április 28-i beázásról készített fényképfelvétel
- az eljárás alá vont 2015-ben elfogadott ITS-e
- levél egy magántulajdonosnak vételi ajánlatról
- a helyi Kábítószerügyi Egyeztető Fórum (KEF) 2018-as üléséről készült jegyzőkönyv
- az eljárás alá vont képviselő-testületének közjóléti bizottsága Hős utca 15/A-B társasházhoz érintő ügyekkel foglalkozó albizottságának 2020. január 31-i üléséről készült jegyzőkönyv
- az eljárás alá vont 2019-ben elfogadott HEP-je

2020. augusztus 26-án a közérdekű igényérvényesítők újabb nyilatkozatot tettek. Ebben azzal az eljárás alá vont által a 2016. április 21. és 2020. június 30. közötti időszakra vonatkozóan csatolt táblázattal kapcsolatban, amely a Hős utca 15/A-B szám alatti épületekből kihelyezett bérlők, illetve azon tulajdonosok adatait tartalmazta, akikkel korábban fennállt tulajdonjogukért cserébe vagy korábbi tulajdonosi státuszuk fennállásától függetlenül az eljárás alá vont lakásbérleti szerződést kötött, a közérdekű igényérvényesítők a következőket adták elő. Kifogásolták, hogy 2016-2017-ben az eljárás alá vont 9 esetben az eredetileg határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel határozott idejű szerződést kötött, amely szerintük ellentétes volt *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 26. § (3) bekezdésében* foglaltakkal. A 9 esetből 4-ben még a lakás állapota, illetve komfortfokozata esetében sem történt javulás. Mindazonáltal a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint a határozott idejű szerződés lényegesen kiszolgáltatottabb helyzetet jelent a bérlők számára mint a határozatlan idejű. Álláspontjuk szerint az eredeti kérelemben kifogásolt eljárás alá vonta magatartást bizonyítja, hogy ez a gyakorlat 2017-ről 2018-ra változott meg – vagyis az eljárás alá vont ekkor kezdett határozatlan idejű szerződésért határozatlan idejűt felkínálni –, éppen akkor amikor (2017 végén) a Kontúr Egyesület a lakók érdekérvényesítését erősítő tevékenységbe kezdett. Kifogásolták továbbá, hogy az eljárás alá vont korábbi lakástulajdonosokkal határozott időre szóló bérleti szerződést kötött. A közérdekű igényérvényesítők szerint továbbá a táblázat adataiból az látszik, hogy az eljárás alá vont a Hős utcai lakók szegregált lakókörnyezetét nem integrált környezetre cserélte, hanem őket egy másik szegregátumba helyezte. Ezzel kapcsolatban az eljárás alá vont 2015-ben elfogadott ITS-ére hivatkoztak, konkrétan arra, hogy az eljárás alá vont által készített, előzőekben utalt táblázatban szereplő utcanevek közül – számításaik szerint – 18 utcanév azonos az ITS-ben meghatározott szegregátumok esetében felsorolt utcanevekkel. Ezt illetően ugyanakkor megjegyezték, hogy elemzésük „természetesen nem lehet pontos, hisz a címek ismeretének hiányában [a hatóság a táblázatot anonimizáltan bocsátotta a közérdekű igényérvényesítők rendelkezésére] csak benyomást tudunk alkotni”.

A hatóság erre irányuló felhívására a közérdekű igényérvényesítők kifejtették azon álláspontjukat is, miszerint szabadpiaci helyzet addig állt fenn a Hős utca 15/A-B szám alatti területeken, ameddig megismerhetővé vált az eljárás alá vont felszámolási szándéka, azaz 2015-ig. Szerintük azonban már sokkal korábban megkezdődött az épületek leromlása, amelyben az eljárás alá vontnak kiemelt szerepe volt. Ezért az érintett Hős utcai épületekben lakó magántulajdonosoknak nem volt lehetőségük arra, hogy lakásaikat a szabadpiacon értékesítsék.

A közérdekű igényérvényesítők nyilatkozatukhoz csatolták az eljárás alá vont képviselő-testülete 2018. április 19-i zárt üléséről készült jegyzőkönyv másolatát, amely – többek között – a *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő egyes ingatlanok helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatot* tartalmazza. Ezen túl ismét csatolták az eljárás alá vont 2015-ös ITS-ét.

A közérdekű igényérvényesítők 2020. szeptember 11-én újabb nyilatkozatot tettek. Ebben 2019. novemberi és 2020. márciusi, az eljárás alá vont alpolgármestere részéről az eljárás alá vont közjóléti bizottsága részére tett előterjesztések becsatolásával kívánták alátámasztani azon álláspontjukat, miszerint legalább 3, korábbi magántulajdonosokat érintő esetben, amelyekről az eljárás alá vont korábbi nyilatkozatában azt állította, hogy a lakások eladása és a bérlemények felajánlása egymástól függetlenül történtek, valójában mégis csereügylet történt. Ezt illetően előadták, hogy „bár formailag úgy fest, mintha a tulajdonosok egyszerű lakásigénylést adtak volna be saját elhatározásukból”, de – a közérdekű igényérvényesítők szerint – az előterjesztések szövegéből kiderül, hogy valójában a magántulajdonú lakásokért cserébe kaptak bérleményeket. Ez – szintén a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint – már csak azért is nyilvánvaló, mert mindenki magántulajdont választana inkább, mint önkormányzati bérleményt. Ezzel kapcsolatban kifogásolták azt is, hogy a szóban forgó 3 lakóval kötött határozott idejű lakásbérleti szerződést az eljárás alá vont nem egészítette ki meghosszabbítási opciókkal. A közérdekű igényérvényesítők végül e nyilatkozatukban is kifejtették azon nézetüket, hogy az eljárás alá vonttal folytatott tárgyalások során a Hős utca érintett lakóinak „nem volt lehetősége szabad akaratuk szerint dönteni”. E körben ehelyütt is azt hozták fel, hogy az „önkormányzat illetékeseinek megtévesztő és megfélemlítő kommunikációja, a zárt ajtók mögött, nyom nélkül folyó tárgyalások miatt ezek a választások valójában, különös tekintettel az érintettek (egyébként épp ezért védendő) helyzetére, tulajdonságaira, korántsem szabadok, hanem súlyos, egzisztenciális nyomás alatt születnek, az önkormányzat által teremtett kiszolgáltatott helyzetben és ellenséges hangulatban”.

2020. szeptember 21-én az eljárás alá vont a hatóság felhívására csatolta azt a kimutatást, amely a 2016. április 1. és 2020. június 15. közötti időszak tekintetében éves bontásban tartalmazta, hogy az eljárás alá vont önkormányzatnak hány darab üres önkormányzati bérlakás állt a rendelkezésére, ezek hol a helyezkedtek el, és valamennyi ingatlan esetében tartalmazta azt az adatot is, hogy szegregátum területén található-e. Ezzel kapcsolatban az eljárás alá vont megjegyezte, hogy az üres lakások száma nem egyezik meg a bérbe adható lakásokkal, mivel az üres lakások közül számos olyan leromlott műszaki állapotban van, amely a felújítását nem teszi lehetővé, ezáltal a lakhatásra nem tehető alkalmassá. Megjegyezte továbbá azt is, hogy a szolgáltatott adatokból kitűnően az eljárás alá vont rendelkezésére álló üres bérlakások 13-24 %-a (a pontos arány évről évre változik) helyezkedik el szegregátumban, ha a Hős utcai lakásokat nem vesszük figyelembe.

Előzőeken túl az eljárás alá vont – szintén a hatóság felhívására – a korábban már hivatkozott, a Hős utca 15/A és 15/B szám alatti épületekből kihelyezett bérlők, illetve azon tulajdonosok adatait tartalmazó táblázaton, akikkel korábban fennállt tulajdonjogukért cserébe vagy korábban fennállt tulajdonosi státuszuktól függetlenül lakásbérleti szerződést kötött, feltüntette, hogy hány, a korábbi bérlők, illetve tulajdonosok számára felajánlott ingatlan található szegregátum területén. Ezen adatszolgáltatás alapján 2 felajánlott lakás nem az eljárás alá vont közigazgatási területén található, ezért ezek szegregátumba való tartozásáról az eljárás alá vont nem rendelkezett információval. A táblázatban feltüntetett 44, az eljárás alá vont közigazgatási területéhez tartozó ingatlanból pedig 4 db található szegregátum területén. Ezzel kapcsolatban – az alábbiakban ismertetett 2020. október 1-jén a hatósághoz érkezett nyilatkozatában – megjegyezte, hogy e lakások között arányaiban kisebb a szegregátumban elhelyezkedők aránya mint az eljárás alá vont üres bérlakásai között.

2020. október 1-jén a hatósághoz érkezett válasziratában az eljárás alá vont a közérdekű igényérvényesítők 2020. augusztus 26-án a hatósághoz érkezett nyilatkozatára reagálva utalt arra, hogy abban a 9, 2016-2017-ben történt esetben, amelyben az eredetileg határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel az eljárás alá vont határozott idejű szerződést kötött, valamennyi esetben közös megegyezés volt a jogalap és 9 esetből 1-ben költözött a bérlő szegregátum területére.

2 olyan személlyel kapcsolatban, akik – az előzőekben többször hivatkozott táblázatban feltüntetett adatok szerint a 9 korábbi magántulajdonos közül – a Hős utcában található magántulajdonukat határozott idejű bérleti szerződésre cserélték, valamint egy olyan személlyel kapcsolatban, akivel az eljárás alá vonttal kötött adásvételi szerződés létrejöttét követően kötött az eljárás alá vont határozott idejű bérleti szerződést, az eljárás alá vont a következőket adta elő. Kifejtette azon álláspontját, miszerint aki elvitatja a Hős utca 15. szám alatti társasházban fennálló életkörülmények közül szabadulni kívánó bérlőknek és tulajdonosoknak azt a jogát, hogy a gazdasági értékkel gyakorlatilag nem bíró, élehetlen és eladhatatlan magántulajdonú lakásuk helyett megfontolt és tájékozott döntéssel élhető, biztonságos, rendezett környezetben választottak maguknak önkormányzati bérlakást, az megkérdőjelezi ezen emberek önrendelkezéséhez és emberi méltósághoz fűződő alapvető jogát. Az eljárás alá vont a közérdekű igényérvényesítők öncélú értékítéletének tartotta azt is, hogy a Hős utcai „önálló, független, magántulajdonú lakáson alapuló egzisztenciát” abszolút értékként állította be. Az eljárás alá vont ki kívánta emelni azt is, hogy a szerződések a határozott idő lejártával szinte automatikusan meghosszabbításra kerülnek abban az esetben, ha a bérlő teljesíti a szerződés feltételeit.

Az eljárás alá vont a nyilatkozatában kifejtette azon álláspontját, miszerint – a közérdekű igényérvényesítők álláspontjával ellentétben – a Hős utcai ingatlanok szabadpiacon történő értékesítésének nem volt akadálya.

2020. október 1-jén a hatósághoz érkezett válasziratában az eljárás alá vont a közérdekű igényérvényesítők 2020. augusztus 12-én a hatósághoz érkezett nyilatkozatára is reagált. Az abban foglaltakat illetően hangsúlyozni kívánta, hogy az eljárás alá vont nem egyenlő társasházzal és abból a tényből, hogy az eljárás alá vont többségi tulajdonos, nem következik, hogy minden, a társasházat érintő döntést az eljárás alá vont egyedül hozott meg. Kiemelte továbbá, hogy az eljárás alá vont a X. kerület több száz társasházához hasonló jogi és gazdasági eszközökkel rendelkezett a Hős utca 15/A-B. számú társasházak vonatkozásában is, ezen csak az állami támogatás változtatott a pénzügyi lehetőségek tekintetében. Ennek

kapcsán hivatkozásként ismét előadta, hogy az eljárás alá vont a nem fizető tulajdonostársak helyett fizette meg a felhalmozott közüzemi tartozásokat. Hangsúlyozta, hogy ilyen beavatkozásra csak az érintett Hős utcai ingatlanok esetében került sor, más társasházak és más társasházi magántulajdonosok esetében hasonló támogatás nem történt.

Az eljárás alá vont fontosnak tartotta cáfolni a közérdekű igényérvényesítők azon állítását is, miszerint 2017-ben felfüggesztette a Hős utca 15/A-B szám alatt található társasház takarítását. Ezzel kapcsolatban előadta, hogy a vonatkozó szerződést a társasházban tapasztalható állapotok, a folyamatosan felhalmozódó hulladék generálta helyzet miatt a takarítást végző vállalkozó mondta fel. Ezt követően pedig a társasház közös képviselője nem tudott megállapodni más vállalkozóval, mivel nem érkezett ajánlat a takarításra, vagyis nem volt olyan vállalkozó, aki ennek a feladatnak az elvégzését vállalta volna. Ezután azonban a társasház közös udvarán, illetve közvetlen környezetében tapasztalható közegészségügyi és közbiztonsági állapotok miatt beavatkozás vált szükségessé, ezért 2017 augusztusát követően – a társasház tulajdonosi közösségének hozzájárulása után – az eljárás alá vont vállalkozási szerződést kötött nettó 13,5 millió forint keretösszegben a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel a hulladékszállítási feladatok ellátására. Az eljárás alá vont ezen túl hivatkozott arra is, hogy a társasház közgyűlése 2019. december 18-án írásbeli szavazással döntött a társasház közös területei takarítási feladatainak ellátására vállalkozási szerződés megkötéséről egy céggel, amely azonban nem tudta megfelelően ellátni a társasház takarításának feladatát, ezért a közös képviselő felmondta a szerződést. Így végül a társasház egy másik vállalkozóval kötött szerződést a ház közös használatú területeinek takarítására.

Az eljárás alá vont visszautasította azt a közérdekű igényérvényesítői állítást, miszerint kvázi biztatná az illegális lakásfoglalókat a beköltözésre annak érdekében, hogy a társasházban még ott élő személyeknek károkat okozzanak. Ezzel kapcsolatban előadta, hogy a lefalazás és a bejárati rácsok lehegesztése nem vezetett eredményre, vagyis nem akadályozta meg az önkényes lakásfoglalók beköltözését, ezért a lefalazások mellőzése mellett döntött. Az eljárás alá vont nyilatkozata szerint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kétnaponta ellenőrzi az ingatlanokat és szükség esetén gondoskodik azok kiürítéséről, indokolt esetben rendőri segítséget kérve.

Előzőeken túl az eljárás alá vont kifejtette azon álláspontját is, miszerint a közérdekű igényérvényesítők egy általuk elképzelt, ideálisnak tartott „telepfelszámolási” menetrendet kérnek számon, amely programelemei megvalósításának hiányát róják fel, és a programelemek elmaradására alapozzák az egyenlő bánásmód követelményének megsértését. Az eljárás alá vont álláspontja szerint az, hogy a közérdekű igényérvényesítők szerint létezik egy ideálisnak tekinthető „telepfelszámolási” folyamat, még nem jelenti azt, hogy az általuk vázolt megoldás lehet az egyedüli, illetve kizárólag az felel meg a jogszabályi előírásoknak, csak annak mentén haladva lehet az egyenlő bánásmód követelményét megtartani.

A közérdekű igényérvényesítők azon kifogásával kapcsolatban, hogy az eljárás alá vont nem vett részt 2007 és 2016 között elérhető telep-rehabilitációra, illetve telepfelszámolásra vonatkozó pályázatokon, az eljárás alá vont hivatkozott a KMOP-5.1.1/A-09-2f-2011-0001. számú pályázatra, amelyre 2011-ben nyújtotta be pályázatát a Kis-Pongrác lakótelep szociális célú városrehabilitációja elnevezésű projekt vonatkozásában. Hivatkozott továbbá a TÉR_KÖZ pályázati konstrukcióra, amelyre az eljárás alá vont 2013-ban, 2016-ban, valamint 2018-ban nyújtott be pályázatot az Újhegy sétány komplex megújítása érdekében. Végül említette az EFOP-1.6.2-16, illetve a VEKOP-6.2.1-15 számú pályázati felhívásokat, azoknak

a feltételei azonban olyanak voltak, amelyeknek az eljárás alá vont eleve nem felelt meg. Más, szociális városrehabilitációs pályázati kiírás pedig nem jelent meg ebben az időszakban. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a Hős utcai helyzet rendezése érdekében az eljárás alá vont Magyarország Kormányához fordult, és a Kormány által biztosított 2,1 milliárd forint támogatási forrásból igyekszik biztosítani mintegy 100 Hős utcai kőbányai lakos helyzetének megoldását. Kiemelte, hogy semmilyen más kőbányai helyszín vagy háztömb vonatkozásában sem tapasztalható az eljárás alá vont részéről ekkora mértékű forrás-, és segítségnyújtás.

Az eljárás alá vont nyomatékosan hangsúlyozni kívánta, hogy senkit sem tud „kitenni” az ingatlanából, erre jogi lehetősége sincs, egyszersmind vissza kívánta utasítani azt a közérdekű igényérvényesítői állítást is, hogy ilyen módon fenyegetett volna meg bárkit. Nyilatkozata szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok valamennyi bérlőjét az eljárás alá vont elhelyezte, a magántulajdonosok vonatkozásában pedig kizárólag a polgári jog által biztosított keretek között köthet megállapodásokat.

Az eljárás alá vont cáfolni kívánta a közérdekű igényérvényesítők azon állítását is, miszerint egy éves határozott idejű lakásbérleti szerződést ajánlott fel magántulajdonú ingatlanért cserébe. Az eljárás alá vont nyilatkozata szerint ilyen felajánlás egyetlen esetben sem történt.

A közérdekű igényérvényesítők felvetéseire reagálva az eljárás alá vont nyilatkozott arról is, hogy a Bárka Család- és Gyermekjóléti Szolgálatá valamennyi nehéz sorsú kőbányai család sorsát nyomon követi, ugyanakkor a Hős utcai helyzetre tekintettel az ottani családok helyzetére kiemelt figyelmet fordít. Ennek alátámasztására csatolta a nevezett szervezet Család- és Gyermekjóléti Szolgálatá 2017. január 1. és 2018 áprilisa között végzett tevékenységéről szóló beszámolót. Utalt továbbá arra, hogy az eljárás alá vontnak nincs arról információja, hogy az új lakókörnyezet nem fogadta volna be a Hős utcából odaköltözőket.

A közérdekű igényérvényesítők 2020. szeptember 11-én a hatósághoz érkezett nyilatkozatában említett 3 konkrét esettel kapcsolatban, amikor a korábbi magántulajdonosok határozott időre szóló bérleti szerződést kötöttek, az eljárás alá vont ki kívánta emelni, hogy az érintett személyek anyagi helyzetüket és iskolázottságukat tekintve „aluliskolázottnak”, „mélyszegénységben élőknek” és „funkcionális analfabétának” sem tekinthetőek. Az eljárás alá vont álláspontja szerint józanul mérlegelték a saját lehetőségeiket és ezt követően döntöttek.

Az előzőekben hivatkozott mellékleteken túl az eljárás alá vont a válasziratához csatolta a 2029/2017 (XII. 27.) Korm. határozathoz kapcsolódóan az egyedi költségvetési támogatás igénybeviteléhez kitöltött adatlapot, valamint annak 1. számú módosítását.

A hatóság 2020. november 2-án vette kézhez a közérdekű igényérvényesítők újabb nyilatkozatát. Ebben ismét utaltak arra, hogy az eljárás alá vont nem készített külön és kifejezetten a Hős utcai telepfelszámolásra vonatkozó intézkedési tervet. Ezzel kapcsolatban utaltak arra is, hogy nem egy ideális telepfelszámolási koncepciót kérnek számon az eljárás alá vonton, hanem azt az álláspontot képviselik, miszerint nem létezik olyan jogszerű telepfelszámolási eljárás, amelyből kihagyható az előzetes helyzetfelmérés, előkészítés, a telepfelszámolás megkezdését megelőző intézkedési terv és hatástanulmány, valamint a gyermekjóléti, szociális, egészségügyi és foglalkoztatási kérdések komplex kezelése. A felsoroltak megtételét azonban az eljárás alá vont elmulasztotta. Mindezek okán a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint nem állja meg a helyét az eljárás alá vont azon állítása, hogy nem az általuk képviselt telepfelszámolási koncepció az egyetlen jogszerű megoldás.

Előzőekkel kapcsolatban kifogásolták azt is, hogy a Hős utca 15/A-B száma alatt található ingatlanokkal kapcsolatos intézkedések megtételéhez az eljárás alá vont nem vett igénybe szakértőt.

Előzőeken túl a közérdekű igényérvényesítők – alapvetően a Bárka eljárás alá vont által csatolt 2017-18-as évi beszámolóját alapul véve – kifejtették azon álláspontjukat is, miszerint a Bárka által végzett szociális munka elégtelen, amelynek az egyik fő oka, hogy nem proaktív jellegű. Ennek alátámasztására csatolták a Szociális Munkások Magyarországi Egyesülete elnöke által írt „Szakmai gyors-reagálás a Budapest X. ker. Hős utca 15/A és 15/B épületekben lakókkal zajló szociális munka szakmai minőségével kapcsolatban” című dokumentumot.

A fentieken túl a közérdekű igényérvényesítők a válasziratukban hangsúlyozni kívánták azon álláspontjukat, miszerint az eljárás alá vont nem csak az előzőekben ismertetett mulasztásaival, hanem tevőlegesen is megsértette az egyenlő bánásmód követelményét. Ezzel kapcsolatban alapvetően az eljárás alá vont és a kérelemmel érintett Hős utcai ingatlanok lakói közötti alá-fölérendeltségi helyzetre hivatkoztak, és ismét előadták, hogy – álláspontjuk szerint – a lakóknak kényszerhelyzetben, az eljárás alá vont által rájuk helyezett nyomás alatt, megfelelő tájékoztatás hiányában kellett döntést hozniuk az általuk lakott ingatlannal kapcsolatban. Kifogásolták, hogy az eljárás alá vont ügyintézője számos esetben telefonon kereste meg a lakókat, ezzel kapcsolatban hivatkoztak a Ptk. 6:70. §-ában foglaltak megsértésére, a hivatkozott jogszabályhely alapján ugyanis szerintük vételi ajánlatot kizárólag írásban lehet tenni.

A közérdekű igényérvényesítők kifejtették azon álláspontjukat is, miszerint akkor is megvalósul a diszkrimináció, ha az egyes adásvételi szerződések, kisajátítási vagy bérleti jogot megszüntető vagy módosító döntések önmagukban és egyenként formailag jogszerűek. Ha ugyanis összességében megfigyelhető egy olyan tendencia, hogy az adott szegregátumban egyszerre, egy telepfelszámolási folyamat részeként szűnik meg – „ilyen-olyan módon” – minden ott lakó család lakhatása és jellemzően „rosszul jár” az ügylet következtében (áron alul kell eladnia, alacsonyabb értékű cserelakást kap, másik szegregátumban kap cserelakást), akkor a jogszerű egyedi ügyletek összessége is lehet jogsértő.

Az eljárás alá vont által a 2016. április 21. és 2020. június 30. közötti időszakra vonatkozóan csatolt táblázattal kapcsolatban, amely a Hős utca 15/A és 15/B szám alatti épületekből kihelyezett bérlők, illetve azon tulajdonosok adatait tartalmazta, akikkel korábban fennállt tulajdonjogukért cserébe vagy korábbi tulajdonosi státuszuk fennállásától függetlenül az eljárás alá vont lakásbérleti szerződést kötött, a közérdekű igényérvényesítők a következőkre utaltak. A Tárna utca, ahol számos olyan bérlakás található, amelyekbe a korábbi Hős utcai lakók költöztek, az eljárás alá vont szerint is krízistömbhöz tartozik. Ezen túl pedig – álláspontjuk szerint – azon utcákban, ahová a táblázat adatai szerint korábbi Hős utcai lakók költöztek, számtalan olyan épület is van, amelyek szegregációval veszélyeztetettnek minősülnek. Ezáltal – a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint – az eljárás alá vont fenntartja az egykori Hős utcai lakók szegregált élethelyzetét.

A közérdekű igényérvényesítők a nyilatkozatukhoz csatolták 4 Hős utcai lakó (magántulajdonos) beszámolóját, amelyekkel azt kívánták alátámasztani, hogy a lakók megfelelő tájékoztatás hiányában, illetve nyomás alatt, kényszer hatására hozták meg az általuk lakott ingatlannal kapcsolatos döntést, illetve kell azt meghozniuk. Csatolták továbbá a

Hős utca 15/A-B szám alatti társasház 2016. gazdasági évről készített írásos beszámolót, amivel azt kívánták igazolni, hogy a korábbi takarító cég azért nem vállalta a továbbiakban a takarítást, mert a társasház jelentős tartozást halmozott fel vele szemben. A közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint a társasház tartozásában és így a szerződés felmondásában a legnagyobb felelőssége a többségi tulajdonos eljárás alá vontnak volt. A közérdekű igényérvényesítők végül csatoltak egy, a Hős utca 15. szám alatt található lakóingatlanról készült, 2019. szeptember 18-án kelt igazságügyi szakértői értékbecslést, amely az ingatlan értékét 11.800.000 forintra becsülte.

2020. november 2-án a közérdekű igényérvényesítők újabb nyilatkozatot küldtek, amely az előzőekhez képest azt az érdemi újdonságot tartalmazta, hogy ahhoz mellékeltek egy egyetemi adjunktus rövid, írásos véleményét a telepfelszámolással kapcsolatban.

A hatóság az alábbi vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével hozta meg döntését:

Az Ebktv. 14. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében az Egyenlő Bánásmód Hatóság kérelem alapján, illetve az e törvényben meghatározott esetekben hivatalból vizsgálatot folytat annak megállapítására, hogy megsértették-e az egyenlő bánásmód követelményét, valamint kérelem alapján vizsgálatot folytat, hogy az arra kötelezett munkáltatók elfogadtak-e esélyegyenlőségi tervet, a vizsgálat alapján határozatot hoz.

Az Ebktv. 17. §-a úgy rendelkezik, hogy az egyenlő bánásmód követelményének érvényesülését vizsgáló hatósági eljárás akkor indítható meg, ha a jogsértésről való tudomásszerzéstől számított egy év, és a jogsértés bekövetkezésétől számított három év még nem telt el.

Az Ebktv. 4. § b) pontja értelmében az egyenlő bánásmód követelményét a helyi és nemzetiségi önkormányzatok, ezek szervei jogviszonyaik létesítése során, jogviszonyaikban, eljárásaik és intézkedéseik során kötelesek megtartani.

Az Ebktv. 7. § (1) bekezdése szerint az egyenlő bánásmód követelményének megsértését jelenti a közvetlen hátrányos megkülönböztetés, a közvetett hátrányos megkülönböztetés, a zaklatás, a jogellenes elkülönítés, a megtorlás, valamint az ezekre adott utasítás.

Az Ebktv. 8. § e) pontja értelmében közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek minősül az olyan rendelkezés, amelynek eredményeként egy személy, vagy csoport valós vagy vélt nemzetiséghez való tartozása miatt részesül kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben lévő személy vagy csoport részesül, részesült, vagy részesülne.

Az Ebktv. 8. § p) pontja értelmében közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek minősül az olyan rendelkezés, amelynek eredményeként egy személy, vagy csoport valós vagy vélt társadalmi származása miatt részesül kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben lévő személy vagy csoport részesül, részesült, vagy részesülne.

Az Ebktv. 8. § q) pontja értelmében közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek minősül az olyan rendelkezés, amelynek eredményeként egy személy, vagy csoport valós vagy vélt

vagyon helyzetere miatt részesül kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben lévő személy vagy csoport részesül, részesült, vagy részesülne.

Az Ebktv. 9. §-a szerint közvetett hátrányos megkülönböztetésnek minősül az a közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek nem minősülő, látszólag az egyenlő bánásmód követelményének megfelelő rendelkezés, amely a 8. §-ban meghatározott tulajdonságokkal rendelkező egyes személyeket vagy csoportokat lényegesen nagyobb arányban hátrányosabb helyzetbe hoz, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben lévő személy vagy csoport volt, van vagy lenne.

Az Ebktv. 18. § (3) bekezdése értelmében, ha az egyenlő bánásmód követelményének megsértése vagy annak közvetlen veszélye olyan, a 8. §-ban meghatározott valamely alapult, amely az egyes ember személyiségének lényegi vonása, és a jogsértés vagy annak közvetlen veszélye személyek pontosan meg nem határozható, nagyobb csoportját érinti, az (1) bekezdés szerinti szervezet a hatóság előtt eljárást indíthat.

Az Ebktv. 18. § (1) bekezdése szerinti szervezet a civil és érdekképviseleti szervezet. Az Ebktv. 3. § e) pontjának értelmében civil és érdekképviseleti szervezet az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló törvény szerinti civil szervezet, amelynek alapszabályában, illetve alapító okiratában a szervezet céljai között a védett tulajdonság pontos meghatározásával körülírt hátrányos helyzetű csoportok társadalmi esélyegyenlőségének, illetve társadalmi felzárkózásának elősegítése vagy a védett tulajdonság pontos meghatározásával körülírt emberi és állampolgári jogok védelme szerepel, valamint az adott nemzetiség tekintetében a nemzetiségi önkormányzat, továbbá a munkavállalók anyagi, szociális és kulturális, valamint élet- és munkakörülményeivel összefüggő ügyeiben a szakszervezet.

Az Ebktv. 26. § (1) bekezdése alapján az egyenlő bánásmód követelményének megsértését jelenti különösen a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes személyeket hátrányos helyzetbe hozni az állami vagy önkormányzati tulajdonú lakások és építési telkek értékesítése vagy bérbeadása feltételeinek meghatározása során.

Az Ebktv. 26. § (3) bekezdése szerint a lakáshoz jutási feltételek meghatározása nem irányulhat arra, hogy a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes csoportok valamely településen, illetve településrészen mesterségesen, nem a csoport önkéntes elhatározása alapján elkülönüljenek.

Az Ebktv. 19. § (1) bekezdése alapján az egyenlő bánásmód követelményének megsértése miatt indított eljárásokban a jogsérelmet szenvedett félnek kell valószínűsítene, hogy hátrány érte és a jogsértéskor – ténylegesen vagy a jogsértő feltételezése szerint – rendelkezett a 8. §-ban meghatározott valamely tulajdonsággal.

Az Ebktv. 19. § (2) bekezdése szerint az eljárás alá vont félnek a hatósági eljárásban azt kell bizonyítania, hogy a jogsérelmet szenvedett fél vagy a közérdekű igényérvényesítésre jogosult által valószínűsített körülmények nem álltak fenn (a) pont), vagy az egyenlő bánásmód követelményét megtartotta, illetve az adott jogviszony tekintetében nem volt köteles megtartani (b) pont).

A hatóság a felek nyilatkozatait és a rendelkezésre álló adatokat alapul véve megállapította, hogy a kérelem az alábbiak szerint nem alapos:

Időbeli hatály

Az eljárást megalapozó kérelem 2020. május 20-án érkezett meg a hatósághoz, így az Ebktv. 17. §-a alapján a hatóság a közérdekű igényérvényesítők által az elmúlt egy év, azaz a 2019. május 20-tól a jelen határozat meghozataláig terjedő időszak vonatkozásában panaszolt sérelmeket vizsgálhatta.

A közérdekű igényérvényesítők ugyanakkor azon álláspontjuknak adtak hangot, miszerint a kérelmük előterjesztésére nyitva álló határidő még meg sem kezdődött. Ezért az eljárás alá vont „teljes, máig és még a jövőben is tartó telepfelszámolási gyakorlatának” a vizsgálatát kérték a hatóságtól. Ezzel kapcsolatban az Ebktv. 17. §-ában, valamint a Kúria Kfv.III.37.881/2018/6. számú döntésében foglaltakra hivatkoztak.

Kfv.III.37.881/2018/6. számú végzésében a Kúria akként foglalt állást, hogy az Ebktv. – beleértve a preambulomot is – egészét áttekintve egyértelműen megállapítható az a jogalkotói szándék, hogy a folyamatosan fennálló jogsértő magatartás vagy jogsértő állapot fenntartása miatt hátrányt szenvedők is hatékony jogvédelemben részesüljenek. A Kúria arra a megállapításra jutott, hogy minden esetben a kérelemben állított jogsértés jellegéből és az eset összes körülményéből kiindulva kell azt vizsgálni, hogy a kérelem az arra nyitva álló határidőn belül került-e benyújtásra. A Kúria megállapította, hogy az adott esetben [a hatóság által az alapeljárás során vizsgált ügyben] a jogsértés észlelésétől számított egy éves szubjektív határidőn belül került sor a kérelem előterjesztésére, és a jogsértő állapot folyamatosan, a kérelem benyújtásakor, a határozat meghozatalakor is fennállt, így törvényesen indította meg a hatóság az eljárást, és az első fokú bíróság tévesen helyezkedett ezzel ellentétes álláspontra. A döntés elvi érveléssel kimondta, hogy „az Ebktv. 17. §-ában meghatározott szubjektív határidőt a jogsértésről való tudomásszerzéstől kell számítani. Az egyenlő bánásmód követelményének megsértése miatti eljárás megindítására vonatkozó, az Ebktv. 17. §-ában meghatározott határidők a kérelem benyújtásakor is folyamatosan fennálló jogsértő állapot esetén el sem kezdődnek”.

Fentieket illetően a hatóság arra kíván rámutatni, hogy a Kúria közérdekű igényérvényesítők által hivatkozott ítélete a kérelem benyújtásának határidejére nézve ad iránymutatást, azaz arra, hogy mikor kell a kérelmet határidőben benyújtottnak tekinteni, nem pedig arra vonatkozik, hogy a hatóságnak mely időszakot kell, illetve lehet vizsgálat tárgyává tennie. Az alapul fekvő jogszabályhely, azaz az Ebktv. 17. §-a is a kérelem benyújtására vonatkozó határidőről szól. Az, hogy mi az a határidő, ameddig – adott esetben – folyamatosan fennálló jogsértő állapot esetén kérelmet lehet a hatósághoz benyújtani és mi az az időszak, amelynek tekintetében a hatóság vizsgálhatja a jogsértés megtörténtét, nem ugyanaz. A Kúria döntésének alapjául fekvő ügyben a kérdés nem az volt, hogy a hatóság mely időszak tekintetében folytathat vizsgálatot, hanem az, hogy egyáltalán vizsgálhatta-e érdemben a kérelmet, hiszen a Kúria által hatályon kívül helyezett ítéletében a Fővárosi Törvényszék azt állapította meg, hogy a kérelmező a kérelmet az Ebktv. 17. §-a által előírt egyéves határidőn túl terjesztette elő, ezért az elkészt.

Előzőeken túl a hatóság a Kúria fenti döntésével kapcsolatban a következőket is kiemeli. A döntés indokolásának egyik érve az volt, hogy az alapeljárás tárgyát képező ügyben a

jogsértés észlelésétől számított egy éves szubjektív határidőn belül került sor a kérelem előterjesztésére. A döntés továbbá kitért arra is, hogy minden esetben a kérelemben állított jogsértés jellegéből és az eset összes körülményéből kiindulva kell vizsgálni, hogy a kérelem az arra nyitva álló határidőn belül került-e benyújtásra. Ezzel összefüggésben a hatóság arra kíván utalni, hogy tárgyi ügyben az állított jogsértés jellege és az eset körülménye alapvetően különbözik a Kúria előtt folyamatban volt per alapját képező ügyben felmerülő jogsértés jellegétől és annak körülményeitől. Ez utóbbi esetben ugyanis arról volt szó, hogy a kérelmező egyesület többszöri kérése ellenére sem került fel egy, a bepanaszolt szervezetek által üzemeltetett honlapon szereplő listára, a jogsértő állapot tehát „statikus” jellegű volt, vagyis azt az állapotot jelentette, hogy az adott egyesület a szóban forgó listán nem szerepelt. Jelen ügyben ugyanakkor a közérdekű igényérvényesítők által folyamatos jogsértésként jellemzett állapot egy „dinamikus”, lényegében folyamatosan változó helyzetet jelent, amelyben – ehelyütt csak példaként említve – a vonatkozó jogszabályi környezet, a kérelemmel érintett társasházban lakók száma, ezen belül a magántulajdonosok és a bérlők aránya akár napról napra, de különösen hónapról hónapra, évről évre változhatott, illetve ténylegesen változott.

Előzőek okán nem állja meg a helyét a közérdekű igényérvényesítők azon érvelése, hogy a hatóságnak az eljárás alá vont „teljes, máig és még a jövőben is tartó telepfelszámolási gyakorlatát” kellene vizsgálnia. A jövőben bekövetkező események vizsgálata nyilvánvalóan abszurd, lényegében értelmezhetetlen. Az esetleges jogsértések több mint egy évtizedre visszamenő vizsgálata pedig – az előzőekből következően – egyszerűen kiüresítené az Ebktv. 17. §-ában foglaltakat.

A hatóság álláspontját támasztja alá a Kúria Kfv.III.37.798/2015/5. számú ítélete is, amelynek elvi tartalma a következő: „Az egyenlő bánásmód követelményének érvényesülését vizsgáló hatósági eljárásban a vizsgálati időszak megállapítása során az eljárás megindításának határidejéről rendelkező Ebktv. 17. §-a az összehasonlíthatóság körébe bevonható esetek meghatározásánál a tényállást nem szorítja keretek közé, időbeli korlátot a kontrollcsoport kiválasztására nézve nem tartalmaz.” A Kúria hivatkozott döntéséből egyértelműen az következik, hogy a hatóság a vizsgálati időszak tekintetében túlterjeszkehet az Ebktv. 17. §-a által meghatározott egy éven, egyúttal azonban ez azt is jelenti, hogy ezt csak a jogsértés megállapításához szükséges vizsgálat lefolytatása érdekében teheti meg. A jogsértés megtörténtét tehát a hatóság kizárólag az elmúlt egy év tekintetében állapíthatja meg. Annak megállapítása érdekében azonban, hogy az elmúlt egy évben az egyenlő bánásmód követelménye sérült-e, a vizsgálatot egy éven túlra is kiterjesztheti, vagyis az egy évnél korábbi időszak tekintetében is felhívhatja a feleket adatszolgáltatásra, amennyiben úgy ítéli meg, hogy azokból következtetni lehet az egy éven belül történt jogsértés megtörténtére. **Mindebből következik az is, hogy a hatóság jelen eljárásban is csak az elmúlt egy évre vonatkozóan vizsgálhatta, hogy a Hős utca 15/A-B szám alatti ingatlanokban lakó személyek pontosan meg nem határozható nagyobb csoportját érte-e hátrányos megkülönböztetés. A 2019. május 20. előtti időszak tekintetében a jogsértés megtörténtét tehát a hatóság nem tehetta vizsgálat tárgyává, az ügyfelek által erre az időszakra vonatkozóan szolgáltatott adatokat csakis abból a szempontból értékelhette, hogy azok alapján lehetett-e az elmúlt egy évben bekövetkező jogsértés megtörténtére következtetni.**

Az Ebktv. 17. §-ának tárgyi ügyben való alkalmazásával kapcsolatban a hatóság végül megjegyzi, hogy kizárólag az elmúlt egy – nem pedig 3 – év vizsgálata jöhetett szóba, a

rendelkezésre álló adatok alapján ugyanis egyértelműen megállapítható volt, hogy a közérdekű igényérvényesítők az általuk panaszolt Hős utcai helyzetről folyamatosan, lényegében évek óta tudomással bírtak, arról nem az elmúlt egy évben szereztek tudomást. A hatósághoz azonban csak 2020. május 20-án fordultak.

Személyi hatály

Az Ebktv. 4. § b) pontjában foglaltak alapján az eljárás alá vont önkormányzatra kiterjed a törvény személyi hatálya.

A Hős utca 15/A-B szám alatt élők esetében értékelt védett tulajdonságok

A tárgyi ügyben érintett személyek védett tulajdonságaival kapcsolatban a hatóság abból indult ki, hogy a Hős utca 15/A és 15/B szám alatt található épületek az eljárás alá vont 2010-ben elfogadott IVS-e, illetve 2015-ben elfogadott ITS-e alapján szegregátumnak minősülnek, e jellegük pedig a hivatkozott dokumentumok elfogadását követően sem változott. Ez utóbbira egyértelműen következtetni lehet abból is, hogy az eljárás során az eljárás alá vont nem vitatta a szóban forgó ingatlan, illetve településrész szegregátum-jellegét, valamint éppen annak szegregátum-jellege indokolta azokat az eljárás alá vont által tett intézkedéseket, amelyekkel kapcsolatban a közérdekű igényérvényesítők azt állították, hogy az egyenlő bánásmód követelményét sértik.

A hatóság a tekintetben osztotta a közérdekű igényérvényesítők álláspontját, hogy *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek a szegregált területet, valamint a szegregációs mutatót meghatározó fogalmai alapján az alacsony társadalmi státuszt (Ebktv. 8. § p) pont) és a kedvezőtlen vagyoni helyzetet (Ebktv. 8. § q) pont) a kérelemmel érintett Hős utcai ingatlanban élők esetében védett tulajdonságként szükséges értékelni. Ezen túl a közérdekű igényérvényesítők hivatkoztak arra is, hogy a szóban forgó ingatlanokban található önkormányzati bérlakásokban több roma mint nem roma személy lakik, a magántulajdonban lévő lakások esetében pedig ez az arány fordított. Tekintettel arra, hogy az eljárás során az eljárás alá vont nem vitatta, hogy az érintett ingatlanokban élők között roma származású személyek is voltak, illetve vannak, valamint az általa elfogadott IVS szerint a területen a roma lakosság koncentrációja az átlagot jóval meghaladó mértékű, a hatóság a roma nemzetiséghez való tartozást (Ebktv. 8. § e) pont) is elfogadta az ezen ingatlanokban élt vagy élő személyek védett tulajdonságaként. Mindezzel kapcsolatban a hatóság rögzíti, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján az eljárás alá vont alapján nem vitatta a Hős utcai ingatlanokban élők e védett tulajdonságait, a felek között lényegében az érintett személyek érdekérvényesítő képessége, önállósága, esetleges befolyásolhatósága volt vitatott. Tekintettel azonban arra, hogy ez utóbbiak önmagukban nem minősülnek védett tulajdonságnak, a tárgyi ügyben releváns védett tulajdonságok megállapítását illetően nem bírtak relevanciával.

A Társaság a Szabadságjogokért, valamint a Kontúr Közhasznú Egyesület közérdekű igényérvényesítési jogosultsága

Az Ebktv. 18. § (3) bekezdése által meghatározott esetben az Ebktv. 18. § (1) bekezdése szerinti szervezet, azaz civil és érdek-képviselői szervezet indíthat eljárást. A civil és érdek-képviselői szervezet fogalmát az Ebktv. fent idézett 3. § e) pontja határozza meg.

A közérdekű igényérvényesítők alapszabályaiban foglaltak alapján a közérdekű igényérvényesítési jogosultságuk megállapítható volt. Ezzel összefüggésben ugyanakkor szükséges utalni arra is, hogy a Kontúr Közhasznú Egyesület Alapszabályában foglalt céljai között a roma nemzetiséghez tartozó személyek esélyegyenlőségének elősegítése vagy jogainak védelme nem szerepel. Ezért a Hős utca 15/A-B szám alatti ingatlanokban lakó személyek pontosan meg nem határozható nagyobb csoportja esetében, az e személyek roma származását illetően a Kontúr Közhasznú Egyesület közérdekű igényérvényesítésre nem volt jogosult.

A hatóság hatásköre és a jelen eljárásban folytatott vizsgálat tárgya

Tekintettel arra, hogy a közérdekű igényérvényesítők 2020. június 23-án a hatósághoz érkezett válasziratukban egyértelműen úgy nyilatkoztak, hogy nem kívánnak a hatóság előtti eljárásban egyezséget kötni, a hatóságnak az eljárást érdemi döntés meghozatalával kellett lezárnia.

A közérdekű igényérvényesítők az eljárás alá vont önkormányzat *telepfelszámolási gyakorlatának* a vizsgálatát kérték a hatóságtól, aminek a körében nagyszámú kifogást hoztak fel hangsúlyozva a probléma komplex jellegét.

Előzőekkel kapcsolatban a hatóság arra kíván rámutatni, hogy az Ebktv. 7. § (2) bekezdése értelmében hatáskörrel rendelkezik a bepanaszolt fél által folytatott *gyakorlatnak* a vizsgálatára. Ez azonban annak a vizsgálatát jelenti, hogy a bepanaszolt hogyan jár el, milyen bánásmódot tanúsít ugyanolyan vagy egymáshoz nagyon hasonló esetekben. Tárgyi ügyben tehát az eljárás alá vont önkormányzat *gyakorlatának* a vizsgálata lényegében azt jelentené, hogy az általa végrehajtott telepfelszámolások, illetve rehabilitációk során hogyan járt el az ott élőkkel szemben. Ezt illetően feltétlenül szükséges rámutatni arra, hogy a közérdekű igényérvényesítők a Hős utca 15/A-B szám alatt található ingatlanokat érintő eljárás alá vonti intézkedésekkel kapcsolatban felhozták, hogy miközben az eljárás alá vont a Kis-Pongrác telepet és a Bihari utcában található szegregátumokat rehabilitálta, a Hős utcához nem nyúlt. Tekintettel arra, hogy a szegregátumok meghatározása során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltakat alapul véve kell eljárni, kijelenthető, hogy a hivatkozott másik két szegregátumban élők is a Hős utcai lakókkal megegyező védett tulajdonságokkal rendelkeztek, illetve rendelkeznek. Ez a saját maguk által előadott érvelés tehát gyengíti a közérdekű igényérvényesítőknek az eljárás alá vont önkormányzat diszkriminatív gyakorlatával kapcsolatban előadott érveit, hiszen, ha az eljárás alá vont előítélettel viseltetik az alacsony társadalmi státuszú és kedvezőtlen vagyoni helyzetű személyekkel szemben, akkor életszerűtlen, hogy a másik két szegregátum esetében a közérdekű igényérvényesítők szerint is megfelelő módon járt el, miközben a Hős utca esetében lényegében valamennyi intézkedése kifogásolható.

A közérdekű igényérvényesítők által kért *gyakorlat* vizsgálatával kapcsolatban továbbá a hatóság hangsúlyozza, hogy az – az előzőekből is következően – semmiképpen sem jelentheti olyan intézkedések megtételének vagy elmulasztásának a vizsgálatát, amelyekre a hatóságnak egyébként nincsen hatásköre. Vagyis, a hatóság nem vizsgálhatja, hogy az eljárás alá vont egyes intézkedései önmagukban megfelelnek-e a jogszabályoknak, így különösen az Ltv., a Kstv., a Gyvt. vagy a Ptk. egyes rendelkezéseinek. Az eljárás alá vont *gyakorlatának* a vizsgálata továbbá nem jelentheti önkormányzati rendeleteknek a felülvizsgálatát sem, ezen

belül annak számonkérését az önkormányzaton, hogy miért nem alkotott a közérdekű igényérvényesítők által szükségesnek vagy megfelelőnek tartott tartalommal bíró rendeletet vagy azt miért a közérdekű igényérvényesítők által kifogásolható, esetlegesen túl késői időpontban alkotta meg. A hatóság nem rendelkezik hatáskörrel állami támogatások, így közpénzek felhasználásának a vizsgálatára sem, vagyis nem vizsgálhatja, hogy az eljárás alá vont a 2020/2017. (XII. 27.) számú kormányhatározattal neki juttatott 2,1 milliárd forint értékű támogatást megfelelően, a vonatkozó jogszabályi előírásokat betartva használta-e fel. Ezzel kapcsolatban a hatóság megjegyzi, hogy az eljárás során semmilyen adat sem merült fel arra vonatkozóan, hogy bármely, az állami támogatás felhasználásának az ellenőrzéséért felelős állami szerv visszásságot állapított volna meg a szóban forgó közpénz felhasználásával kapcsolatban. Ezekon túl a hatóságnak nincs hatásköre annak vizsgálatára sem, hogy a kérelemmel érintett Hős utcai lakókkal (akár bérlőkkel, akár magántulajdonosokkal) szemben a kapcsolatfelvétel vagy velük folytatott tárgyalások során az eljárás alá vont munkatársai alkalmaztak-e kényszer, éltek-e a megfélemlítés, fenyegetés vagy megtévesztés eszközével. Abban az esetben ugyanis, ha valóban sor került kényszerítésre vagy fenyegetésre, az érintett a rendőrségen tehet feljelentést, bűncselekmények vizsgálatára a hatóságnak nincs hatásköre. Abban az esetben pedig, ha egyes korábbi Hős utcai lakók úgy vélik, hogy – kényszer, megtévesztés vagy fenyegetés hatására – az akaratnyilatkozatukkal ellenkező tartalmú szerződést vagy megállapodást írtak alá, polgári bíróság előtt kereshetnek jogorvoslatot.

Előzőeken túl feltétlenül szükséges rámutatni arra is, hogy a Hős utca 15/A és 15/B szám alatti lakóépületekben található magántulajdonban álló ingatlanok (lakások) esetében a hatóság hatásköre rendkívül korlátozott volt. Fentiekből is következően ugyanis nem tekinthető diszkriminációs kérdésnek, hogy egy adott lakás esetében az értékbecslés szakmailag megfelelő módon történt-e, illetve az érintett személyeknek ajánlott vételárát hogyan határozták meg, illetve ezeket a személyeket érte-e hátrány azáltal, hogy az árajánlatot elfogadták. Azokban az esetekben pedig, amelyekben az igazságügyi értékbecslőt a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező kormányhivatal jelölte ki, az értékbecslő tevékenysége végképp nem tudható be az eljárás alá vontnak. Szintén nem képezheti a hatóság általi vizsgálat tárgyát az, hogy a magántulajdonban álló ingatlanok kisajátítása jogalappal vagy jogalap nélkül történt-e, különös tekintettel arra, hogy a kisajátításról szóló döntést nem az eljárás alá vont önkormányzat, hanem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező kormányhivatal hozza meg. Az eljárás alá vont csupán a kisajátítás iránti kérelmet terjeszti elő, magának a döntésnek a meghozatala nem az eljárás alá vont intézkedése, az neki nem betudható. Amennyiben pedig az adott ingatlan kisajátításának jogalapjával kapcsolatban kétségek merülnek fel, bíróság előtti jogorvoslatnak van helye. A közérdekű igényérvényesítők hivatkoztak arra, hogy több érintett személy is fordult e tárgyban bírósághoz, valamint egy ezzel kapcsolatos ítéletet is becsatoltak. Ez utóbbival összefüggésben a hatóság megjegyzi, hogy a szóban forgó ítéletben a bíróság semmilyen arra utaló észrevételt vagy megjegyzést nem tett, amelyből arra lehet következtetni, hogy az adott kisajátítással kapcsolatban hátrányos megkülönböztetés bármilyen módon is felmerült volna. A hatóság ehelyütt is hangsúlyozza, hogy nem diszkriminációs kérdés, hogy egy adott, magántulajdonban álló ingatlan kisajátítása megfelel-e a kisajátításról szóló törvény rendelkezéseinek.

A jelen eljárásban folytatott vizsgálat tárgyát illetően a hatóság – osztva az eljárás alá vont álláspontját – hangsúlyozza, hogy az eljárás során nem azt kellett vizsgálnia, hogy a közérdekű igényérvényesítők által ideálisnak vagy megfelelőnek tartott telepfelszámolási elveknek vagy intézkedéssorozatnak az eljárás alá vont intézkedései megfeleltek vagy

megfelelnek-e, illetve azokhoz képest az eljárás alá vont bizonyos intézkedések megtételét elmulasztotta-e. A hatóság által folytatott vizsgálat tárgyát ezzel szemben kizárólag az képezhette, hogy az eljárás alá vont által tett konkrét intézkedések, illetve az azok alapján megállapítható tendenciák sérti-e az egyenlő bánásmód követelményét, egyértelműen a diszkrimináció megvalósulásának, illetve a szegregált élethelyzet fenntartásának az irányába mutatnak-e. Továbbá a hatóság – jogszabályban foglalt hatásköréből következően – az eljárás alá vont mulasztásai körében is csak azt vizsgálhatta, hogy az eljárás alá vont a Hős utca 15/A-B épületekben lakókkal kapcsolatban elmulasztotta-e valamely, az egyenlő bánásmód követelményének megtartására vonatkozó jogszabályi rendelkezésből fakadó kötelezettségnek a megtételét. A hatóság ezzel kapcsolatban utal arra is, hogy – következetes gyakorlata szerint – jelen eljárás vizsgálatának tárgyát nem képezhette az sem, hogy az eljárás alá vont betartotta-e az olyan saját maga által hozott dokumentumokban foglalt előírásokat, mint az IVS, ITS vagy a HEP, e dokumentumok ugyanis jogi kötőerővel nem bírnak. Előzőekkel szoros összefüggésben mutat rá a hatóság arra is, hogy a jelen eljárásban rendkívül korlátozott mértékben folytatható vizsgálatot a tekintetben is, hogy az eljárás alá vont által végzett szociális, családvédelmi munka megfelelő szakmai színvonalú volt-e. Ez utóbbi ugyanis vitatott volt a felek között, az eljárás alá vont álláspontja szerint a kérelemmel érintett Hős utcai ingatlanban lakók esetében ez a típusú szociális, segítő munka megfelelő volt, a közérdekű igényérvényesítők szerint pedig nem. Azon túl, hogy a jelen eljárásban folytatott vizsgálat tárgyát nem képezhette az eljárás alá vont intézkedései szociológiai szempontoknak való megfelelésének elemzése, szükséges ezzel kapcsolatban rámutatni a következőkre is. Mivel a közérdekű igényérvényesítők álláspontja szerint a szociális segítő munkának valamennyi, a Hős utcai ingatlanban lakó személyt érintenie kellene, vagy kellett volna a telep felszámolás által érintett egyedi, rendkívül speciális helyzetben, lényegében nincs olyan, a Hős utcában lakókkal összehasonlítható helyzetben lévő csoport, amelyhez képest az eltérő bánásmódot e szempontból vizsgálni lehetne.

A hatóság által a magántulajdonban álló lakásokkal kapcsolatban tett megállapítások

Az eljárás alá vont önkormányzat által a magántulajdonosokkal kapcsolatban alkalmazott intézkedéseket illetően a hatóság visszautal a hatáskörével és a jelen eljárásban folytatott vizsgálat tárgyával kapcsolatban írtakra, különös tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont intézkedései vagy bizonyos intézkedések elmulasztása Kstv.-nek való megfelelését semmilyen formában sem vizsgálhatta. Nem vizsgálhatta továbbá a kisajátítani kívánt ingatlanok esetében készített értékbecslések tartalmát sem, ez ugyanis egyrésztől szakkérdés, másrésztől pedig nem diszkriminációs probléma. A hatóság ugyanakkor megjegyzi, hogy abból, hogy az eljárás alá vont 6 független értékbecslővel is felbecsültette az érintett Hős utcai ingatlanok értékét, valamint felkérte a Hős utcai magántulajdonosokat képviselő ügyvédek, illetve meghatalmazottak által javasolt értékbecslőt is, nem lehetett arra következtetni, hogy az értékbecslések elvégeztetésével kapcsolatban részrehajlóan járt volna el. Nem lehetett erre következtetni abból sem, hogy végül a 6 értékbecslő lényegében egybehangzó véleményét fogadta el és tekintette irányadónak nem pedig a hetedik értékbecslőét, aki az előzőektől kirívóan eltérő megállapításra jutott. Ezzel kapcsolatban a hatóság megjegyzi, hogy a kisajátítási eljárások során Budapest Főváros Kormányhivatala által felkért 2 szakértő által elvégzett értékbecslések szintén 4,2 – 6,2 millió forint közötti nagyságrendben, azaz az előzőekben hivatkozott 6 értékbecslőével megegyező módon határozták meg az ingatlanok értékét.

A közérdekű igényérvényesítők sérelmezték, hogy az eljárás alá vont – a kisajátítást megelőzően – tulajdonjogért cserébe határozott vagy határozatlan idejű bérleti szerződést kötött az ezt a lehetőséget választó magántulajdonosokkal. Ezzel kapcsolatban a hatóság utal arra, hogy az eljárás alá vont önkormányzat azon túl, hogy a magántulajdonban álló ingatlanok tulajdonjogát a Kstv.-ben foglalt rendelkezések megtartása mellett megszerezze, nem volt köteles alternatív konstrukciók kidolgozására. Az eljárás alá vont mégis kidolgozta a 2020. július 23-án a hatósághoz érkezett nyilatkozatában ismertetett 3 lehetőséget. Ezek közül 2, az eljárás alá vont nyilatkozatában b) és c) pontok alatt nevesített lehetőség: a Hős utcai ingatlan tulajdonjogának adásvétel vagy csere keretében történő megszerzése a kiválasztott másik önkormányzati felújított lakás határozott idejű, 5 éves bérleti jogának létesítése fejében a bérleti jog meghosszabbításának lehetőségével vagy a Hős utcai ingatlan tulajdonjogának cseréje az eljárás alá vont által felajánlott lakás határozatlan idejű bérleti jogára. A hatóság álláspontja szerint nem értékelhető az eljárás alá vont terhére, hogy a Kstv.-ben szereplő alternatívákon túl más opciókat is kidolgozott a Hős utcai magántulajdonosok számára, amelyeknek a választása egyébiránt a számukra nem volt kötelező.

Előzőeken túl a Hős utca 15/A-B számú épületekben lakó magántulajdonosok egyedi helyzetére szükséges feltétlenül rámutatni. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan és a felek által sem vitatottan e Hős utcai ingatlanoktól eltekintve nem került sor az eljárás alá vont közigazgatási területén magántulajdonban álló lakásoknak az eljárás alá vont kérelmére történő kisajátítására. 2020. július 23-án a hatósághoz érkezett válasziratában az eljárás alá vont az elmúlt 3 év tekintetében kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a Hős utcától eltekintve nem volt más olyan rendezésre, kiürítésre, szanálásra kijelölt ingatlan, amely vegyesen önkormányzati és magántulajdonú, és a magántulajdonú albetétek megvásárlását tette volna szükségessé. A Hős utcai magántulajdonosok egyedi helyzetét támasztja alá továbbá az is, hogy az eljárás alá vont kifejezetten ennek a helyzetnek a rendezésére dolgozta ki az előzőekben is hivatkozott, a Kstv. által kötelezőként előírt adásvétel, illetve csere felajánlásán túli alternatív opciókat. A helyzet egyediségét mutatja továbbá a szintén rendkívülinek számító 2,1 milliárd forintos, a Hős utcai helyzet rendezésére fordítandó állami támogatás odaítélése is. Mindezek alapján megállapítható volt, hogy az eljárás alá vont közigazgatási területén nem azonosíthatók a kérelemmel érintett ingatlanokban lakó magántulajdonosokkal összehasonlítható személyek, illetve ilyen személyekből álló csoport. Nincsenek és az elmúlt egy évben sem voltak tehát az eljárás alá vont közigazgatási területén olyan, vegyes önkormányzati és magántulajdonban álló ingatlanban lakó magántulajdonosok, akiknek az ingatlanát az eljárás alá vont kisajátítás körében, azt megelőzően kívánná vagy kívánta volna megszerezni. Nem azonosítható tehát a Hős utcai magántulajdonosok esetében olyan – a Hős utcai magántulajdonosok védett tulajdonságaival nem rendelkező – összehasonlítható helyzetben lévő csoport, amelynek az esetében vizsgálható lenne, hogy a Hős utcai magántulajdonosokhoz hasonló helyzetben az eljárás alá vont velük szemben milyen bánásmódot alkalmazott. Összehasonlítható helyzetben lévő csoport hiányában pedig diszkriminatív eljárásra vagy egyenlőtlen bánásmódra sem lehet következtetni.

Előzőekkel kapcsolatban meg kívánja jegyezni a hatóság azt is, hogy a Hős utcai magántulajdonosok esete nem mutat analógiát a közérdekű igényérvényesítők által számos alkalommal hivatkozott és a jelen ügyhöz „kísértetiesen” hasonlónak tartott ún. Számozott utcák esetével sem. A hivatkozott esetben ugyanis a kérelemmel érintett szegregátum szinte kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokból állt, összesen 4 db magántulajdonban álló ingatlan volt a telepen. A szóban forgó ügyben a bepanaszolt önkormányzat nyilatkozott arról, hogy a telepen élő magántulajdonosok esetében kisajátítási

eljárásra került sor. A magántulajdonban álló ingatlanokkal kapcsolatban tehát a hatóság abban az ügyben nem folytatott vizsgálatot.

A hatóság által az önkormányzati tulajdonban álló lakásokkal kapcsolatban tett megállapítások

Az eljárás alá vont tulajdonában lévő lakásokkal kapcsolatban mindenképp azt szükséges rögzíteni, hogy a közérdekű igényérvényesítőknek ugyan nem volt tudomásuk a Hős utcában élő bérlők számáról, a hatóság hiánypótlási felhívására küldött válasziratukban közölt becslésük szerint azonban a nyilatkozat megtételekor kb. 5-10 lakásban lehetett még lakó, egy éve pedig 20-30-ban lehetett. 2020. július 23-án a hatóság által kézhez vett válasziratában pedig az eljárás alá vont az akkori helyzetet úgy írta le, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok közül 8-ban lakik még bérlő, amelyből 3 esetben a bérlő már elfogadott cserelakást, 1 esetben nem fogadott még el cserelakást a bérlő (a megfelelő ingatlan keresése a nyilatkozat megtételekor folyamatban volt), 4 ingatlan vonatkozásában pedig per indult a bérleti szerződés megsértése miatt a kiürítés érdekében. Előzőekből következően a hatóság rögzíti, hogy a kérelem benyújtásakor a 173 önkormányzati tulajdonban álló lakás közül 10 alatt volt azoknak a száma, amelyekben még ténylegesen lakott bérlő és a közérdekű igényérvényesítők becslése szerint ez a szám egy évvel korábban nagyjából 20 körül mozgott. Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérlőinek túlnyomó többsége tehát 2019. május 20-át megelőzően már elhagyta a Hős utca 15/A-B számú ingatlant.

A közérdekű igényérvényesítők azon kifogásával kapcsolatban, hogy az eljárás alá vont a lakásrendeletének 2019. évi módosítása óta sem köt új határozatlan idejű bérleti szerződéseket, valamint a határozott idejű lakásbérleti szerződéseket tartozás híján sem hosszabbította meg, a hatóság a következőkre volt figyelemmel. A hatóság álláspontja szerint logikus lépésnek tekinthető az eljárás alá vont részéről, hogy egy olyan kiürítésre és felszámolásra váró lakóépület esetében, amelyet a későbbiekben semmilyen módon sem kíván hasznosítani, nem köt újabb határozatlan, illetve határozott időre szóló lakásbérleti szerződéseket. Abban az esetben ugyanis, ha az eljárás alá vont az elmúlt egy évben jelentős számú határozatlan vagy határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kötött volna, lényegében a telepfelszámolás folyamatának a véghezvitelét lehetetlenítette volna el. Az eljárás alá vont által becsatolt és az előzőekben már többször hivatkozott táblázat adatai alapján ugyanakkor az elmúlt egy év tekintetében megállapítható volt, hogy a szóban forgó időszakban valamennyi, a Hős utcából másik önkormányzati bérlakásba elhelyezett bérlő határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezett és e bérlőket az eljárás alá vont szintén határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel helyezte el másik bérlakásba, amelyek közül egy sem található szegregtáum területén (egy ingatlan tartozik a Tárna utcai „krizistömbhöz”). A rendelkezésre álló adatok alapján tehát nem volt megállapítható olyan tendencia, amely abba az irányba mutatott volna, hogy az eljárás alá vont önkormányzat tudatosan olyan helyzetbe kívánta volna hozni a Hős utcában lakó bérlőket, hogy az esetükben aztán ne álljon fenn elhelyezési kötelezettsége.

Azt az állításukat, miszerint a korábban határozatlan idejű szerződéssel rendelkező egyes önkormányzati bérlők sokkal kedvezőtlenebb feltételekkel, vagyis egy éves határozott idejű szerződéssel kaptak cserelakást, a közérdekű igényérvényesítők nem támasztották alá, illetve nem közöltek arra vonatkozó adatot sem, hogy ezek az esetek pontosan mikor, vagyis az elmúlt egy évben történtek-e. Ezen túl pedig ilyen eset a rendelkezésre álló adatok alapján sem volt beazonosítható, különös tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont által becsatolt és az

előzőekben többször hivatkozott, 2016. április 21. és 2020. június 30. közötti időszakra vonatkozó táblázat adatai alapján az eljárás alá vont utoljára 2018. április 17-én kötött egy korábbi Hős utcai bérlővel határozott idejű lakásbérleti szerződést arra az ingatlanra, ahová őt a Hős utcából elhelyezte.

A kérelemmel érintett Hős utcai ingatlanok bérlőinek elhelyezését illetően a hatóság megvizsgálta azt is, hogy ezt illetően megállapítható-e azzal ellentétes irányba mutató tendencia, hogy az érintett személyek (korábbi bérlők) a szegregált körülmények közül kikerüljenek. Az ezzel kapcsolatos következtetések levonása érdekében vizsgálat tárgyává tette az eljárás alá vont által becsatolt, fent hivatkozott táblázat teljes tartalmát. Ennek alapján pedig az volt megállapítható, hogy a 2016. április 21. és 2020. június 30. között elhelyezett 38 bérlő közül összesen 3 bérlőt helyezett el az eljárás alá vont szegregátum területén található önkormányzati bérlakásba (legutoljára 2017. június 20-án). Az érintett Hős utcai lakóépületek korábbi tulajdonosai részére bérbe adott lakások tekintetében ez az arány 9-ből 1, azaz 1 korábbi tulajdonossal kötött az eljárás alá vont olyan lakásbérleti szerződést, amelynek a tárgyát képező önkormányzati bérlakás szegregátum területén található. Ezzel kapcsolatban a hatóság figyelemmel volt arra az eljárás alá vont által – a vonatkozó adatokkal alátámasztott – 2020. október 1-jén a hatósághoz érkezett nyilatkozatra is, miszerint az érintett, vagyis a táblázatban szereplő lakások között arányaiban kisebb a szegregátumban elhelyezkedők aránya mint az eljárás alá vont üres bérlakásai között. Mindezen adatokból nem körvonalazódik abba az irányba mutató tendencia, hogy az eljárás alá vont az egykori Hős utcai bérlőket, illetve tulajdonosokat (lakókat) kifejezetten szegregátum területén helyezné el, illetve erre törekedne. Ezzel összefüggésben a hatóság hangsúlyozni kívánja azt is, hogy a nem szegregátumban elhelyezett bérlők – a szegregátum jogszabályi fogalmából következően – ebből a szempontból egyértelműen jobb körülmények közé kerültek. Ez pedig abban az esetben is így van, ha az adott lakás ún. krízistömbhöz tartozik, amely nem jogi fogalom, valamint akkor is, ha esetlegesen szegregációval veszélyeztetett vagy ahhoz közeli területről van szó, amely jogszabályi fogalmából következően nem minősül szegregált területnek (szegregátumnak), a szóban forgó terület esetében figyelembeveendő mutatók alapján ugyanis a szegregátum szintjét nem éri el. Előzőekkel kapcsolatban továbbá a hatóságnak figyelemmel kellett lennie arra is, hogy az eljárás alá vont lehetőségeit a bérlők esetében fennálló elhelyezési kötelezettségével egyidejűleg keretek közé szorította, illetve szorítja már meglévő lakásállománya. Ezen túl pedig a hatóságnak tekintettel kellett lennie arra is, hogy az önkormányzat alapvetően nem kötelezhető arra, hogy a Hős utcai bérlők esetében adott számú új ingatlant vásároljon, habár erre – az eljárás során tett nyilatkozatai értelmében – törekszik. Mindezzel kapcsolatban a hatóság végezetül megjegyzi, hogy a tekintetben, hogy a korábban az érintett Hős utcai épületekben lakó személyeknek felajánlott lakások szegregátum területén található-e, a hatóságnak az eljárás alá vont adatszolgáltatására kellett támaszkodnia, hiszen ezek az adatok szükségképpen az eljárás alá vontnál lelhetők fel.

A hatóság által tett egyéb megállapítások

A rendelkezésre álló adatok alapján a hatóság nem tartotta elmarasztalhatónak az eljárás alá vontat azzal összefüggésben sem, hogy nem készített vagy nem állított össze olyan dokumentumot, amelynek egésze kifejezetten a Hős utca 15/A-B szám alatt található szegregátum felszámolására vonatkozik. Ezzel kapcsolatos intézkedési tervek és irányok ugyanis az eljárás alá vont által kibocsátott dokumentumokban (pl. HEP) megjelennek, másrészt pedig – visszautalva a hatóság által folytatott vizsgálat tárgyával kapcsolatban írtakra – a diszkrimináció megállapításának nem feltétele egy kifejezetten ilyen címet viselő

dokumentum hiánya. Amennyiben az eljárás alá vontnak a kérelemmel érintett szegregátummal kapcsolatos intézkedései egyébként nem sértik az egyenlő bánásmód követelményét, egy ilyen típusú önálló dokumentum hiánya semmiképpen sem alapozhatja meg a jogsértés megállapítását.

A közérdekű igényérvényesítők kifogásolták az eljárás alá vont ügyintézőinek intézkedéseivel kapcsolatban azt is, hogy az érintett lakókkal egyenként (személyesen és telefonon) egyeztettek, nem pedig olyan egyeztetések (pl. közös lakógyűlések) zajlottak, amelyeken valamennyi lakó jelen volt. Ezzel kapcsolatban a hatóság osztotta az eljárás alá vont álláspontját azt illetően, hogy az eljárás alá vontnak a bérlők és a magántulajdonosok egyéni helyzetére kellett megoldást találnia, amely lakógyűléseken vagy közösségi fórumokon – különös tekintettel a személyes adatok védelmére – nem lehetséges, kifejezetten aggályos és életszerűtlen.

A hatóság a tekintetben is osztotta az eljárás alá vont álláspontját, hogy az eljárás alá vontnak semmilyen kötelezettsége nem állt fenn a Kontúr Közhasznú Egyesülettel való együttműködésre, ennek hiánya vagy a közérdekű igényérvényesítők szerint nem megfelelő volta az eljárás alá vontnak nem felróható, a jogsértés megállapítására alapot nem adhat.

A közérdekű igényérvényesítők kifogásolták az eljárás alá vontnak a társasház takarítását érintő, valamint az elhagyott lakások lefalazásával, majd azt követő kibontásával kapcsolatos intézkedéseit is. Ezzel kapcsolatban a hatóság arra kíván utalni, hogy pl. a társasház takarításával kapcsolatos kérdések a hatóság hatásköréből és az általa jelen eljárásban lefolytatott vizsgálat tárgyából következően nem bírnak relevanciával. A hatóság továbbá megjegyzi, hogy a közérdekű igényérvényesítők azon feltételezése, hogy az eljárás alá vont az elhagyott lakások esetében, illetve a társasház takarításával kapcsolatban azért nem intézkedik megfelelően, hogy azáltal is csökkentse a még lakott lakások értékét, a spekuláció szintjét nem haladja meg, jogsértés megállapítását szintén nem alapozhatja meg.

Összegezve a fentieket, nem volt megállapítható, hogy az eljárás alá vont a Hős utca 15/A-B szám alatt található ingatlanokban lakó személyek pontosan meg nem határozható nagyobb csoportjával szemben vagyoni helyzetük, társadalmi származásuk vagy roma nemzetiséghez tartozásuk miatt megsértette az egyenlő bánásmód követelményét, így az sem, hogy közvetlen vagy közvetett hátrányos megkülönböztetést alkalmazott. A hatóságnak ezért a kérelmet el kellett utasítania.

Tekintettel arra, hogy az ügy a rendelkezésre álló adatok alapján eldönthető volt, a hatóság a tanúbizonyítási indítványoknak nem adott helyt. A hatóság hatáskörével és a jelen eljárásban folytatott vizsgálat tárgyával kapcsolatban kifejtettekéből következően nem volt szükség a közérdekű igényérvényesítők által indítványozott szociológusok, az eljárás alá vont által indítványozott értékbecslő vagy Hős utcai lakók meghallgatására (a hatóság a közérdekű igényérvényesítők által számos alkalommal hivatkozott ún. Számozott utcákat érintő ügyben sem az ott lakó személyek tanúvallomásaiban előadottakra alapította a döntését). Mindebből következően továbbá a hatóság helyszíni szemle tartásától is eltekintett, mivel a Hős utcai ingatlanok egy adott időpillanatban fennálló fizikai állapotának megtekintése az ügy eldöntése szempontjából nem bírt relevanciával.

Határozatomat az Ebktv. 14. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatáskörömben eljárva hoztam meg.

A határozat elleni fellebbezést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 116. § (4) bekezdésének a) pontja zárja ki. A jogorvoslatról szóló tájékoztatást az Ákr. 114. § (1) bekezdése, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 12. § (1) bekezdése, a 13. § (3) bekezdésének aa) pontja, a 27. § (1) bekezdés b) pontja, a 39. § (1) bekezdése alapján állapítottam meg.

Budapest, 2020. november „ „

Dr. Honecz Ágnes
elnök

A határozatról értesül:

1. Társaság a Szabadságjogokért – elektronikusan (18067109)
2. Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzat – elektronikusan (BP10ONKORM 548917367)
3. Irattár