

1
Záradék: Az irat elektronikus iratról készített papír alapú másolata

ALKOTMÁNYJOGI PANASZ

2022 -05- 10

1. BEVEZETŐ RÉSZ

Eljáró bíróság megnevezése: Alkotmánybíróság

Elsőfokon eljáró bíróság: Szigetszentmiklósi Járásbíróság

Elsőfokú ítélet száma: 15.P.20.418/2021/23.

Másodfokon eljáró bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

Másodfokú ítélet száma: 2.Pf.20.993/2021/6.

SZIGETSZENTMIKLÓSI
JÁRÁSBÍRÓSÁG

2022 -05- 09

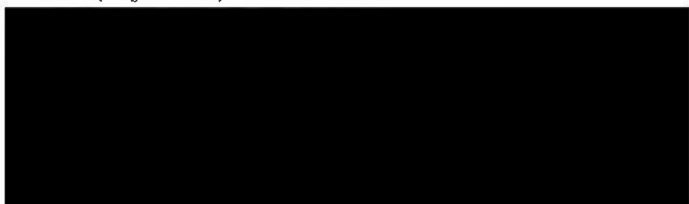
Érkezési módja: postán / gyűjtőládába / személyesen / faxon / e-mailen

Példány: 2
Melléklet: 1
Ügyszám: 15.P.20.418/2021/23

Szigetszentmiklósi Járásbíróság

Panaszos adatai:

Név (teljes név): Buda Livia



Meghatalmazott jogi képviselő adatai:

Név: dr. Szánthó Pál ügyvéd

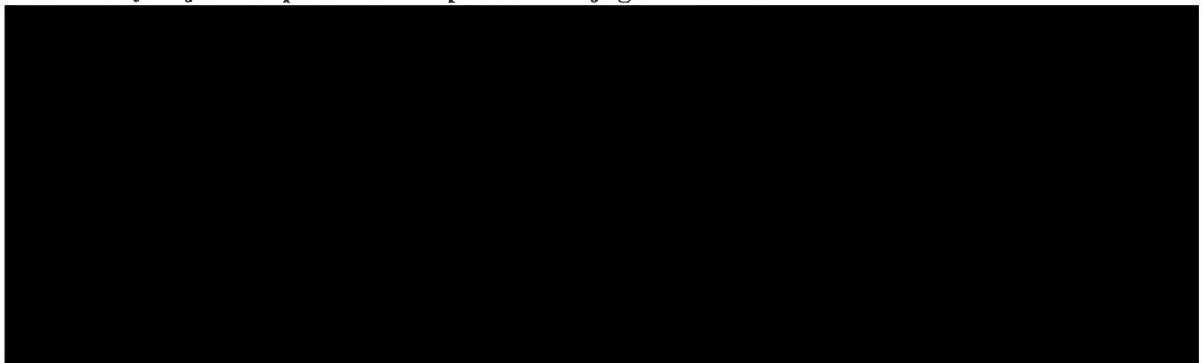


ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/ 0 1 2 8 3 - 0 / 2022
Érkezett:	2022 MÁJ 27.
Y:	1
et:	15 db
Kezelőiroda:	elu'

Előzményi eljárás alperesének adatai:

Társasház

Előzményi eljárás alperesének képviselőjére jogosult:



2. ÉRDEMI RÉSZ

T. Szigetszentmiklósi Járásbíróság útján a T. Alkotmánybírósághoz!

A [REDACTED] Társasház alperes elleni közgyűlési határozat érvénytelensége iránti peremhez kapcsolódóan - már igazolt jogi képviselőm útján - az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abtv.) 27. §-a alapján a törvényes határidőben

alkotmányjogi panaszt

terjesztek elő.

Kérem a T. Alkotmánybíróságot, hogy a Budapest Környéki Törvényszék **2.Pf.20.993/2021/6.** sorszámú ítéletét - a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, mint elsőfokú bíróság **5.P.20.418/2021/23.** sorszámú ítéletére is kiterjedően -, mint alaptörvény-ellenes bírói döntést megsemmisíteni szíveskedjék.

Kérelmem eljárásjogi alapja az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. §-a.

A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Előadom, hogy a [REDACTED] hrsz. alatti förzslapon nyilvántartott társasházban a [REDACTED] hrsz. alatti lakás kizárólagos, míg a [REDACTED] hrsz. alatt felvett garázs [REDACTED] tulajdoni hányadának tulajdonosa vagyok.

Az ingatlanokat a 2013. december 19. napján [REDACTED] eladóval kötött adásvételi szerződés alapján vásároltam meg. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tudomásom volt arról, hogy a lakás eladója és a társasház, valamint a lakás eladója és a társasház egyes külön tulajdonban álló lakásainak tulajdonosai között a tulajdonomat képező lakás kizárólagos használatában álló, de a társasház közös tulajdonát képező terasszal kapcsolatban korábban polgári peres eljárások voltak folyamatban, amelyek ugyanakkor a terasz jogi helyzetét nem érintették.

Tulajdonszerzésemet követően a társasház tulajdonosai között a terasz használatával, karbantartásával, az állagmegóvási munkák elvégzésével kapcsolatban vita nem volt.

A 2019. év folyamán szükségessé vált a társasházban lépcsőburkolat javítása és egyéb építési munkák elvégzése. Ezen munkák szükségességére figyelemmel döntött a társasház a munkálatok elvégzéséről és a költségek viseléséről.

A társasház a 07/2019. (III. 24.) és a 11/2019. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatokkal elrendelte az építési munkák elvégzését és a tulajdonosok terhére egyszeri befizetesként az építési munkákat elvégző [REDACTED] vállalkozó részére kifizetett [REDACTED] Ft. vállalkozói díj vonatkozásában a társasházközösség tulajdonosai terhére, tulajdoni hányadaik arányában történt előírással.

Az egyszeri befizetési kötelezettséggel járó munka az I. emelet 6. ajtószám alatti, tulajdonomat képező lakás teraszát érintően került elvégzésre figyelemmel arra, hogy ez a tetőtéri terasz a társasház födémét, héjalását képezi, ezáltal az a közös tulajdon része.

A közgyűlési határozat alapján a tulajdonosok az egyszeri befizetési kötelezettségüknek tudomásom szerint eleget tettek.

A közgyűlési határozatok meghozatalát követően a Szigetszentmiklói Járásbíróság a 11.P.20.698/2019/24. sorszámú, általam nem ismert ítéletével az egyszeri befizetést elrendelő közgyűlési határozatok érvénytelenségét állapította meg.

Ezen ítélet meghozatalát követően a társasház közgyűlésének összehívását kezdeményeztem, határozati javaslatokat megfogalmazva.

A 2021. január 19. napján egyébként a közös képviselő javaslatára kezdeményezett közgyűlés összehívására vonatkozó indítvány, valamint a későbbi meghívóból megállapíthatóan [REDACTED] tulajdonosok hasonló indítványa alapján került összehívásra a közgyűlés.

Az 502/2020. Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésére hivatkozással, a veszélyhelyzet idejére figyelemmel csak írásbeli szavazással volt hozható közgyűlési határozat.

A meghívó 2. és 3. napirendi pontja alapján a vállalkozói díj megfizetésének kötelezettje vonatkozásában került kezdeményezésre a döntéshozatal.

A társasház 2/2021. (II. 5.), valamint 3/2021. (II. 5.) közgyűlési határozatai állásponthoz szerint érvénytelenek. A társasház érvényesen nem kötelezhető a társasház közös tulajdonát képező, karbantartási, felújítási szempontból a társasház tulajdonosait tulajdoni arányaik alapján terhelő építési munkák elvégzését követően a vállalkozási díj teljes összegben történő megfizetésére.

Előadom, hogy ezen jogvita során jutott tudomásomra az, hogy 2014. január 19. napján társasház alapító okirat módosításnak nevezett okirat készült, amelyet [REDACTED] szerkesztett és ellenjegyzett. Az okirat, amelyet a társasház közös képviselője, valamint [REDACTED] hitelesítő írt alá, a társasház alapító okiratot – érvénytelenül – módosította.

Előadom továbbá, hogy közgyűlési határozatokról 2021. február 8. napján szereztem tudomást, ezért a hatvan napos keresetindítási határidő ezen időponttól volt számítandó, a tudomásszerzés időpontját igazoltam.

A fentiekre figyelemmel keresetet terjesztettem elő a Szigetszentmiklói Járásbíróságnál és kértem, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a 2014. január 19. napja keltezésű társasház alapító okirat módosítás semmis. Kérem továbbá, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a társasház 2/2021. és 3/2021. számú közgyűlési határozatai, mint a Tht. rendelkezéseibe és az alapító okirat rendelkezéseibe ütköző határozatok érvénytelenek.

Az elsőfokú bíróság a 15.P.20.418/2021/23. sorszámú ítéletével a keresetemet elutasította és kötelezett arra, hogy fizessenek meg az alperesnek 190.500,- Ft. perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletében – a Tht. kommentárjára hivatkozva - megállapította, hogy amennyiben közgyűlési határozat módosítja az alapító okiratot, annak érvénytelenségét kizárólag a Társasházi tv. 42. §-a alapján indított perben, annak keretei közt lehet megállapítani. A Ptk. érvénytelenségi szabályaira hivatkozással a határozathozataltól számított hatvan napon túl nem indítható per az alapító okiratot módosító közgyűlési határozat érvénytelenségének, és ezáltal az alapító okirat érvénytelenségének megállapítása iránt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a törvényes határidőben fellebbezéssel éltem. Kértem az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatni és a 3/2021. számú közgyűlési határozat, valamint a

2014. január 19. napján kelt alapító okirat módosítás érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmeimnek helyt adni. Kértem továbbá az alperest az első- és másodfokú eljárás során felmerült perköltség megfizetésére kötelezni.

Fellebbezésemben előadtam, hogy az elsőfokú bíróság ítélete állásponatom szerint jogszabálysértő és megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala során állásponatom szerint tévesen alkalmazta továbbá a kereseti kérelem elbírálása során az irányadó anyagi jogi szabályokat és állásponatom szerint megsértette az elsőfokú eljárás lefolytatására vonatkozó eljárási szabályokat is.

Az elsőfokú bíróság eltérő jogi állásponcija alapján állásponatom szerint megsértette a perfelvétel keretében a Pp. 183. §-ában foglaltak alapján a közrehatási kötelezettségét a jogvita kereteinek helyes meghatározásával kapcsolatban.

Az elsőfokú bíróság állásponatom szerint megsértette a Pp. 230. § (1) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezést is azzal, hogy a jelen ügyben a rendelkezésre álló tényeladatok alapján a per eldöntése szempontjából, valamint a tényállás megállapítása szempontjából szükséges alperesi személyes meghallgatást mellőzte. Ez a bíróságnak az ügyben állásponatom szerint nemcsak joga, de kötelezettsége is lett volna.

Az elsőfokú bíróság állásponatom szerint megsértette továbbá a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezéseket is, ugyanis a per szempontjából jelentős tény, az alapító okirat módosítás érvénytelenségének tényét tévesen értékelte és meggyőződése ellentétes a jogszabályi rendelkezésekkel.

A perben részletesen előadtam, hogy a 2014. január 19. napja keltezésű alapító okirat módosításról mikor szereztem tudomást. Az a körülmény, hogy közgyűlési határozatot tartalmazó jegyzőkönyv nem állt és jelenleg sem áll rendelkezésemre, állásponatom szerint terhemre nem értékelhető, fel nem róható.

A 2021. október 14. napján megtartott tárgyaláson a bíróság tájékoztatott arról, hogy engem terhel annak a bizonyítása a teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben, hogy az alapító okirat módosításra nem közgyűlési határozat formájában került sor.

Az elsőfokú bíróság állásponatom szerint tévesen és iratellenesen hivatkozott arra, hogy a 2014. január 19. napja keltezésű okirat teljes bizonyító erejű magánokirat.

Az alperes által sem vitatottan a 2014. január 19. napján megtartott közgyűlés vonatkozásában bizonytalan, hogy közgyűlési jegyzőkönyv felvételére sor került-e.

A Tht. 34. §-a meghatározza a közgyűlési meghívó, a Tht. 39. §-a a közgyűlési jegyzőkönyvvel szemben támasztott követelményeket.

A földhivatali iratokhoz az alperes által benyújtott dokumentumok között csak és kizárólag a 2014. január 19. napja keltezésű alapító okirat módosítás, jelenléti ív, és a meghívó kerül csatolásra. Közgyűlési jegyzőkönyv nem került csatolásra.

Ebből állásponatom szerint okszerűen vonható le következtetés arra vonatkozóan, hogy közgyűlési jegyzőkönyv nem készült. A földhivatalhoz csatolt iratok alapján pedig egyértelműen megállapítható, hogy ezen okiratok – ellentétben az elsőfokú bíróság megállapításával – nem minősülnek teljes bizonyító erejű magánokiratnak.

Ahhoz, hogy a 2014. január 19. napja keltezésű okirat megfeleljen a teljes bizonyító erejű magánokirat kellékeinek, az okiratok összefüggő láncolata alapján olyan közgyűlési jegyzőkönyv léte is szükséges, amelynek alapján nem a tulajdonosok részéről történő aláírás esetén a képviselők képviseleti jogosultsága is – ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó, a meghatalmazást is magában foglaló - közgyűlési jegyzőkönyv által alátámasztott. Ennek hiányában nem állnak fenn a teljes bizonyító erejű magánokirat alaki előfeltételei.

Az elsőfokú bíróság tévesen és iratellenesen állapította meg, hogy a társasház alapító okiratának módosítására 2014. január 19. napján közgyűlésen, közgyűlési határozat formájában került sor. Ilyen közgyűlési határozat nem született. Ilyen közgyűlési határozat az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra nem került.

Az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott okiratból egyértelműen megállapítható, hogy az érvényes alapító okirat módosításnak nem minősül.

Az okiratot valamennyi tulajdonos nem írta alá, a közgyűlés időpontjában készült jelenléti ívből egyértelműen megállapítható, hogy a közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs nem vett részt (nemcsak jogelődöm, hanem további tulajdonostársak sem), ebből következően az alapító okirat módosítás érvénytelensége – ellentétben az alperes ellenkérelmében kifejtett, álláspontom szerint téves jogi állásponttal – megtámadástól függetlenül érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság továbbá ítéletében jogszabálysértő módon a keresetlevelemben előadott tényállításokat tévesen értékelte, jogszabálysértő módon mellőzte, tévesen alkalmazta a perindításra nyitva álló határidő számítását, annak kezdő időpontját.

A társasház 2021. február 8. napján írásbeli szavazás útján meghozott közgyűlési határozata ellen 2021. április 6. napján a jogszabályban meghatározott perindítási határidőn belül terjesztettem elő kereseti kérelmemet.

Az elsőfokú bíróság tévesen és jogszabálysértő módon a 2014. január 19. napján megtartott közgyűlésen elhatározott alapító okirat módosítás időpontjához kötődően vizsgálta a 2021. február 8. napján meghozott határozatok megtámadására nyitva álló határidőt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen hivatkozik továbbá a Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.883/2010/10. és a Kúria Pfv.20.221/2015/12. számú határozataiban és a Tht. Kommentárjában kifejtett álláspontra. Az ezen eseti döntésekben kifejtett jogértelmezés a jelen ügyben a tényállás lényeges eltérésére figyelemmel nem alkalmazható.

A bíróság által – tévesen – hivatkozott eseti döntésekben ugyanis összhangban a Tht. rendelkezéseivel csak és kizárólag a Tht. 10. §-ában foglalt, a társasház közös tulajdonában lévő építményrészek elidegenítése esetére biztosít lehetőséget közgyűlési határozat formájában és az egyhangúság mellőzésével az alapító okirat módosítását lehetővé teszi.

Az eseti döntésekben szereplő tényállásokból egyértelműen megállapítható, hogy a Tht. 10. § (3) bekezdésében foglalt kivételes – 4/5-ös – szabály alapján van lehetőség egyhangúság hiányában az alapító okirat módosítására.

A Tht. 10. §-ában szabályozott esetkörön kívül eső esetekben továbbra is irányadó az az általános szabály, hogy az alapító okirat csak valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozatával módosítható.

Az alakiságok vonatkozásában az írásbeliség megtartása mellett akár közgyűlési határozat megnevezésű okiratban, akár alapító okirat módosítás megnevezésű okiratban, de az alakiságok

megtartása mellett hajtható végre az alapító okirat módosítása. Ugyanakkor függetlenül attól, hogy az alapító okirat módosítása ingatlan-nyilvántartási átvezetést igényel-e, a módosítás érvényességéhez az írásbeli alakítások mellett ügyvédi ellenjegyzés is szükséges.

Azt sem vitatva, hogy a tulajdonostársak akár személyesen, akár képviselő útján is tehetnek jognyilatkozatot, a képviselő útján tett jognyilatkozat esetén ehhez a képviselő részére adott írásbeli, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazás szükséges.

Jelen ügyben a 2014. január 19. napja keltezésű, az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iratok vonatkozásában egyértelműen megállapítható, hogy ezen kötelező érvényességi kellékek minősülő feltételek nem állnak fenn.

Téves továbbá az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy közgyűlési határozattal történő alapító okirat módosítás esetén az alapító okirat érvénytelenségének megállapítása csak a közgyűlési határozat megtámadására, a Tht. 42. §-ában foglaltakra alapított perben érvényesíthető.

Téves az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása (ítélet 3. oldal utolsó bekezdése), amely az érvénytelenségi okok szempontjából nem tesz különbséget a határidő betartása szempontjából.

Álláspontom szerint egy jogszabályba ütköző rendelkezés semmisségére bármikor, határidő nélkül jogszerűen lehet hivatkozni. Az ezzel ellentétes rendelkezés a jogrend sérelmét eredményezné.

Nyilvánvalóan eltér ettől valamely határozat esetében annak alapító okirati rendelkezésbe ütközése, vagy a kisebbségi jogok sérelmét eredményező hatása, ebben az esetben a sérelem ugyanis csak az adott viszonylatban jelentkezik. A jogszabályba ütközés következmények nélkül maradása esetén azonban ha arra csak határidőn belül lehetne hivatkozni, a határidő letelte után az jogszerűvé válna az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspont értelmében.

Az időmúlás a semmis rendelkezést nem teszi érvényessé.

Nem vitás tény, hogy a társasházi alapító okirat és annak módosítása – függetlenül attól, hogy az milyen alakítások mellett jön létre – a társasház tulajdonostársainak szerződése. Ezzel kapcsolatban az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontja értelmében az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el.

Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia, illetve amelyre – ha törvény kivételt nem tesz – bárki határidőn belül hivatkozhat.

Figyelemmel arra, hogy az általam hivatkozott érvénytelenségi ok semmisségi ok, így az erre történő határidő nélküli hivatkozás külön megtámadás nélkül is jogszerű.

Nem vitás tény, hogy a 2014. január 19. napja keltezésű alapító okirat módosításáról, a módosítás létezéséről a 11.P.20.698/2019. számú ügyben hozott ítélet megszületését követően a 2021. január 19. napján a társasház közös képviselőjéhez írt levélben foglaltak figyelembevételével szereztem tudomást. Az okirat konkrét tartalmát, formáját jogi képviselőm közreműködésével az ingatlanügyi hatóságtól beszerzett iratokból ismertem meg, ilyen körülmények között az elévülés kérdése fel sem merülhet.

A Budapest Környéki Törvényszék a 2.Pf.20.993/2021/6. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és kötelezett arra, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 63.500,- Ft. másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság helytálló érdemi döntést hozott, amelynek részletes, okszerű és logikai ellentmondástól mentes indokát adta, a másodfokú bíróság osztja az elsőfokú ítélet helytálló jogi indokait, melyek megisméltése szükségtelen. Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt a felperes elmulasztotta, így az alapító okirat érvénytelenségének megállapítása iránti kereset érdemben nem vizsgálható, erre sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróságnak nincs eljárásjogi lehetősége, ebből következően a kereset érdemét érintő fellebbezési hivatkozások relevanciával nem bírnak, azokra a másodfokú bíróságnak kitérnie nem kellett.

Figyelemmel arra, hogy mind az elsőfokon eljáró, mind a másodfokon eljáró bíróság az elsődleges kereseti kérelmemet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény Társasházi 42. §-ában szabályozott rendelkezés alapján bírálta el, a Pp. 407. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásnak nincs helye.

Jogorvoslati lehetőségek

Előadom, hogy az ügyben felülvizsgálati eljárás, illetve perújítás nincs folyamatban.

Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Előadom, hogy a Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.993/2021/6. sorszámú ítélete jogi képviselőm útján 2022. március 10. napján került elektronikus úton kézbesítésre, ezért az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott határidő megtartottnak minősül.

Az indítványozó érintettségének bemutatása

Alulírott felperes a jelen alkotmányjogi panaszban megjelölt első- és másodfokú eljárások felperese voltam és a jogvitával érintett ingatlan jelenleg is a tulajdonomat képezi.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Az Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

A Magyarország Alaptörvénye XXVIII. cikkének (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.

Az Alaptörvény XXVIII. cikkének (7) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása, Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés:

A XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt, tulajdonhoz fűződő jogaim sérelme abban áll, hogy az álláspontom szerint semmis, 2014. január 19. napján kelt társasház alapító okirat módosítás megnevezésű dokumentum a korábban közös tulajdonban álló építményrészeket gyakorlatilag önkényes módon külön tulajdonban állóként tünteti fel, amelynek alapján a korábbi, tulajdoni arányok szerinti költségviseléstől eltérően egyoldalúan vagyok kötelezhető a költségek viselésére az épülethez tartozó terasszal kapcsolatosan.

Álláspontom szerint a XVIII. cikk (1) bekezdésének sérelme azért állapítható meg, mert a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog magában foglalja az eljárás azon követelményét, hogy a bíróság a perbe vitt jogokat és kötelezéseket ténylegesen elbírálja.

A XVIII. cikk (7) bekezdése szerinti jogorvoslati jog sérelme azon alapul, hogy az elsődleges kereseti kérelmemet - a 2014. január 19. napja keltezésű társasház alapító okirat módosítás semmisségének megállapítására vonatkozóan – egyetlen fórum sem bírálta el.

A perbeli esetben az ingatlanra vonatkozóan társasháztulajdon jött létre a 2022. november 27. napján kelt alapító okirat alapján. Az alapító okirat 2014. január 19. napja keltezésű, „társasház alapító okirat módosítás” megnevezésű dokumentum módosításra került.

A módosítás a külön tulajdon címszóval ellátott III. fejezet rendelkezéseit érintette.

Az alapító okirat módosítás elnevezésű dokumentumot a társasház közös képviselője és „tag, hitelesítő” minőséget feltüntető személy írta alá.

Az okirat nem közgyűlési jegyzőkönyv, mivel a közgyűlési jegyzőkönyv követelményeinek sem felel meg.

Megállapítható tehát, hogy az alapító okirat módosítás sem szerződéses okiratként, sem közgyűlési határozatként – amelynek alaki feltétele az írásba foglalás, a jelenlét igazolása, a szavazati arányok megállapíthatósága, az aláírásra jogosultak személyének feltüntetése – nem felel meg a jogszabályi előírásoknak.

Amennyiben az alapító okirat módosítására szerződés alapján kerül sor, úgy a szerződésre vonatkozó általános szabályok az irányadók. A társasházi alapító okirat szerződés, amellyel kapcsolatban alaki követelmény az írásbeliség, továbbá az ügyvédi ellenjegyzés. A szerződés érvényességéhez továbbá a Tht. alapján valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Ezen követelmények hiányában az alapító okirat módosítása semmis. A perben becsatolt okirat ezen követelményeknek nem felel meg.

Amennyiben az alapító okirat módosítására bármilyen módon kerül sor, az írásbeliség és az alakszerűségek megtartása nem mellőzhető.

Amennyiben az alapító okirat módosítására közgyűlési határozat alapján kerül sor, úgy az írásbeliség a közgyűlési jegyzőkönyv vonatkozásában kell, hogy fennálljon.

A Tht. 39. § (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

(2) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

Amennyiben közgyűlési határozat alapján kerül sor az alapító okirat módosítására, úgy azon kivételes esetkór kivételével, amelyben a Tht. lehetővé teszi valamennyi tulajdonostárs egyetértésének hiányában is a módosítást, a jogszabályban előírt többség megléte esetén is a Tht. a közgyűlési határozat vonatkozásában is előírja a határozat közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalás kötelezettségét (lsd. Tht. 10. § (2)-(3) bekezdés, 21. § (4) bekezdés, 62. § (3) bekezdése). Ezen kivételes esetekben is – a perbeli eset nem ebbe a körbe tartozik – is az alapító okirat módosítás érvénytelenségét eredményezi az alakiságok megsértése.

A perben alapvető alapjogsérelmet valósít meg, hogy nem került sor a 2014. január 19. napja keltezésű alapító okirat módosítás érvénytelenségének vizsgálatára sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban, valamint az eljáró bíróságok álláspontjára figyelemmel – amely szerint a támadott alapító okirat módosítás közgyűlési határozat - a felülvizsgálat lehetősége sem volt biztosított.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alapító okirat közgyűlési határozattal történő módosíthatóságának lehetőségével és a perben történő alkalmazhatóságával kapcsolatban hivatkozott döntések az alapító okirat módosítás érvénytelenségére vonatkozóan kifejtett álláspont vonatkozásában a sérelmezett ügyben tényállás-azonosság hiányában nem alkalmazhatók.

A Pfv.20.883/2010/10. számú határozatra történő hivatkozás azért megalapozatlan, mivel ezen döntés alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes jogorvoslati lehetőségét sem merítette ki az alapeljárásban.

A Pfv.I.20.221/2015. számú hivatkozott eseti döntés ugyancsak nem releváns a jelen panasszal érintett jogvitában. Ebben az elsőfokú bíróság által hivatkozott jogesetben ugyanis az iránymutatás elsődleges szempontja az írásbeli szavazással történő alapító okirat módosítás értelmezése volt. Ezen eseti döntés emellett iránymutatást tartalmaz arra vonatkozóan is, hogy miként kell – különbséget téve – elbírálni az alapító okirat módosítás érvénytelenségét a polgári jogi érvényesség és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést igénylő alapító okirat módosítás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség vonatkozásában.

Az eseti döntésben foglalt iránymutatás kimondja, hogy a közgyűlési határozat érvényességét az ingatlanügyi hatóság nem vizsgálhatja, az érvényesség polgári jogi megítélése bírósági hatáskörbe tartozik.

A Ptk. 6:94. § (2) bekezdése értelmében ha jogszabály közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást ír elő, vagy a szerződés ingatlan tulajdonjogának átruházására irányul,

a szerződésnek a kötelező alakiság mellőzésével történt módosítása, megszüntetése vagy felbontása abban az esetben is semmis, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

Az rPtk. 218. § (3) Ha jogszabály vagy a felek megállapodása a szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti, az ilyen alakban kötött szerződés megszüntetése vagy felbontása is csak a megszabott alakban érvényes. A szerződésnek a megszabott alak mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

Sem az ún. régi Ptk. (rPtk.), sem a Ptk. fenti rendelkezései a kötelező alakiság mellőzésével történt szerződésmódosítás esetében annak érvényessé nyilvánítását nem teszik lehetővé, az érvénytelenséget a kötelező alakiság mellőzése miatt semmilyen módon nem teszi orvosolhatóvá.

A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet. Az érvénytelenség további jogkövetkezményeit a bíróság a fél erre irányuló kérelme alapján - az elévülés és az elbirtoklás határai között - alkalmazza. A (2) bekezdés alapján a fél a szerződés érvénytelenségének megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását kérné.

Az rPtk. 239/A. § (1) bekezdése alapján a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné.

Jelen ügyben a bíróságtól a szerződés (alapító okirat módosítás) érvénytelenségének megállapítását kértem. Az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásának kérelmezése a jelen ügyben nem volt szükséges, mivel a szerződésmódosítás érvénytelenségének bíróság általi kimondása a jövőre nézve kizárja az erre hivatkozással történő igényérvényesítést a társasház részéről. A módosítás érvénytelensége pedig annak külön kimondása nélkül automatikusan a módosítás előtti állapot, mint eredeti állapot helyreállítását eredményezi, külön erre vonatkozó ítéleti rendelkezés, egyéb jogcselekmény nélkül.

A semmisség vonatkozásában a szerződés érvénytelenségének megállapíthatósága, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása szempontjából irányadó 1/2010. (VI. 28.) PK Vélemény 2. pontja értelmében az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia, illetve amelyre – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A Tht. 42. §-a korlátozott körben, a társasház legfőbb szerve által hozott határozatok vonatkozásában a határozatok érvénytelenségének megállapítása körében meghatározza mindazokat a feltételeket, amelyek fennállása során a közgyűlési határozat megtámadható.

A közgyűlési határozat érvénytelenségétől azonban meg kell különböztetni azt az esetet, ha a közgyűlési határozat létre sem jött, vagy törvényi hatáskör hiányában eleve nem alkalmas joghatás kiváltására.

A közgyűlési határozat meghozatalának ugyanis minimális feltétele az, hogy azt vagy szóbeli közgyűlésen, illetve SZMSZ-ben szabályozott írásbeli szavazás útján hozzák meg, továbbá hogy a határozatképességhez és a határozat meghozatalához szükséges törvényi minimum meglegyen. Ezen feltételek hiányában a határozat meg sem születik. Ebben az esetben akár a határozat nemlétezésének birói megállapítását is lehet kérni.

Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata:

- ✓ elsőfokú bíróság ítélete
- ✓ másodfokú bíróság ítélete
- ✓ tulajdoni lap
- ✓ alapító okirat módosítás
- ✓ keresetlevél
- ✓ fellebbezés

Budapest, 2022. május 9.

Tisztelettel:

Buda Livia
panaszos
képv.:

DR. SZÁNTHÓ PÁL ügyvéd 