

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG
1015 BUDAPEST, Donáti u.35-45

Ügyszám: IV/713-2/2021

Tisztelt Alkotmánybíróság

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/713-2/2021
Érkezett:	2021 MÁJ 18.
Példány:	1
Melléklet:	

A fenti ügyszámú hiánykérésre felszólító levelüket köszönettel megkaptuk.

A levelet 2021.04.19-n vettem kézhez, így a 30 napos határidőn belül megadom a felmerült kérdésekre a választ.

Az alkotmányjogi panasz [redacted] kásból álló társasház közös tulajdonban lévő ingatlan részek bérlők által jogszerűtlenül használt gyakorlatával, birtokháborításával kapcsolatos bírósági végzésekben foglalt alkotmány ellenes végzések ellen irányul.

Az elsőrendű felperes 2017.május 17-én jogi képviselője útján keresettel fordult a Veszprémi Járásbírósághoz annak megállapítására, hogy az évek óta fennálló gyakorlat, hogy egyes lakások bérlői korlátlanul használják a közös tulajdonban lévő helyiségeket a többi tulajdonos sérelmére, mely ellentétes a Társasházakról szóló törvény, a Ptk és az Alapító Okirat ide vonatkozó előírásaival.

A jogszabályi előírások betartásával az érdeksérelem feloldható lenne.

A Magyar Alaptörvény I.cikk : a tulajdon védelméről (Strasbourggi joggyakorlat)

Minden természetes vagy jogi személynek joga van a javai tiszteletben tartásához. Senkit nem lehet a tulajdonától megfosztani.

Az Európai Jogok Európai Egyezménye Első Kiegészítő Jegyzőkönyve az emberi jogok és alapvető szabadságjogok védelméről szóló Egyezmény 1. Cikke:

A tulajdon védelme: minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához...

A társasházban kialakult gyakorlat folytán a lakást saját szükségletei szerint használó, tulajdonosok 90 %-át kitevő tulajdonostársak birtokhoz való alkotmányos jogát, a birtokuk zavartalan használatát sérti a kisebbségi tulajdonosok (mint egy 10 %) szálláshely szolgáltatás keretén belül működő lakás kiadási tevékenysége, mely a társasház közös tulajdonában lévő helyiségek eszközök korlátlan használatára ad lehetőséget a szálláshelyet igénybe vevőknek, a társasház jóváhagyása nélkül.

Erre a gyakorlatra sem a vonatkozó törvények, sem a társasház Alapító Okirata, sem a társasház Szervezeti Működési szabályzata nem ad felhatalmazást.

Erre a jelen eljárásban a bíróságok sem adhatnak jogosultságot, mivel erre csak és kizárólag a társasház tulajdonosaiból álló közgyűlés többségi szavazata, illetve az Alapító Okirat 100 %-os tulajdon résszel jóváhagyott módosítása adna lehetőséget.

A társasház egy szuverén, olyan önszerveződés, amely saját maga alkotja meg a működését az Alapító Okirat és Szervezeti Működési Szabályzat keretei között.

A bíróságnak csak akkor van joga ezt megváltoztatni, ha erre irányuló keresettel kisebbségi jogon valamely tulajdonos társ ezt kéri a bíróságtól arra hivatkozással, hogy akár az Alapító Okirat, akár az SZMSZ vagy valamely társasházi határozat nem felel meg mindenben a vonatkozó jogszabályoknak.

Jelen bírósági eljárásnak ez nem volt tárgya, ezért az a bűjtatott bírósági végzések, mely az Alapító Okiratban és az érvénytelen SZMSZ-ben foglaltak megváltoztatására irányultak, jogszabálysértőek, és sértik a legfontosabb alapjogot, a tulajdonhoz való jogot, a tulajdon zavartalan birtoklásának jogát.

A tulajdonostársak tulajdonból fakadó önrendelkezési jogát csak azokban az esetekben lehet korlátozni, ha bíróság az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ konkrét kikötés semmisségét hivatalból állapítja meg.

HATÁROZOTT KÉRELEM

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a beadványban is részletezett indokok alátámasztása szerint állapítsa meg a jelen alkotmányossági panasz és a hozzá kapcsolódó hiánypótlás alapján a panasszal támadott Veszprémi Járásbíróság által 2.P.20240/2018/76 sz. alatt hozott elsőfokú, és a Veszprémi Törvényszék 2.Pf. 204/428/2020/16.sz. másodfokú végzésének Alaptörvény ellenességét., és az Abtv. 43 § (1) bekezdése alapján semmisítse meg azokat, mivel az érdemi és az eljárást befejező döntés, a bíróságok eljárása az Alaptörvényben biztosított jogainkat, legfőképpen a tulajdonhoz való alapvető alkotmányos jogunkat sérti sérti, azok megalapozatlanok, iratellenesek és súlyosan jogszabálysértőek.

I.cikk (3)

Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy bármely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.

(4) A törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak az alapvető jogok.

Ilyen alapvető jog a tulajdonhoz való jog, amely alkotmányos alapjog, ennek érvényesülése a bírósági végzésekben nem került megkérdőjelezésre, így érvényes az alapjog.

Az elsőfokú bíróság döntésében ezt az alapvető alkotmányos jogot sértette meg.

A bíróság a végzésében arra hivatkozik, hogy a felperesek eredményesen önállóan nem léphetnek fel egyik alperessel szemben sem olyan igénnyel, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket arra, hogy bérlőik számára tiltsák meg a felperesek által igényelt közös tulajdonú épület- és ingatlanrészek használatát, és e tilalmat tartassák be.

A bíróság ezt az álláspontját törvényi hivatkozással nem támasztotta alá.

Ezzel szemben a jelenleg hatályos Ptk. jogszabályai a birtokvédelemmel kapcsolatban az alábbiak szerint szólnak:

Ptk 5:5 A birtokost megillető birtokvédelem

(1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtokában jogalap nélkül HÁBORÍTJÁK.

(4) Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba adását.

Ptk 5:82 § A közös tulajdon védelme

A közös tulajdon védelmében bármelyik birtokos felléphet

A Ptk 5:159 §-a rendelkezik a közös tulajdonú használat jogáról, amiben rögzíti, hogy a használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint a vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedhetik. A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.

A bíróság az egész eljárás alatt arra alapozta a pervezetést, hogy különbséget tett a pénzért való lakáskiadások, és a szívességi lakáskiadások között, ami fából vaskarika.

Ugyanis a törvény ebben a vonatkozásban nem tesz különbséget a nem tulajdonos, nem családtag, és idegen személy között.

Mivel az elsőfokú bíróság a fent részletezett jogszabályokat nem vette figyelembe, sőt az abban foglaltaknak ellenmondó megállapítást tett, de ezt törvénnyel, jogszabállyal nem támasztotta alá, megsértette az Alaptörvény I.cikk (3) bekezdésében meghatározott alapjogainkat.

A bíróság ezen indoklása a végzés 7-dik oldalán, „A bíróság a keresetet elutasította az alábbi okokból” címszó alatt található.

Az Alaptörvény V.cikk szerint:

Mindenkinek joga van a törvényben meghatározottak szerint személye, illetve a tulajdona ellen intézett vagy ezeket közvetlenül fenyegető támadás elhárításához.

Az Alaptörvény ezen cikkében foglaltak szerint fordultunk a tulajdonunkat ért támadás elhárítása, birtokvédelem érdekében a bírósághoz.

A bíróság azon megállapítása, hogy a „Tht. 23 § (2) bekezdésre hivatkozva ezen jogszabály szerint a közgyűlés a közös tulajdonos tárgyainak birtoklásának és használatának, valamint hasznosításának a módját meghatározhatja, nem felel meg az érvényes jogszabályoknak, erre nem is hivatkozhat a bíróság, ez a törvényi hely ugyanis lehetőség.

Ha tulajdonosok többsége úgy dönt, hogy nem hoz létre közgyűlési határozatot a közös tulajdon használatáról, hanem elfogadja a törvényi szabályozást, Alapító Okiratot erre a vonatkozóan ezt a bíróság nem változtathatja meg.

A bíróság megállapítja /9.oldal második bekezdés/, hogy a felperesek keresetének jogalapja hiányzik.

Az sérti az Alaptörvény V.cikkében foglalt a tulajdon ellen intézett fenyegető támadás – jelen esetben bírósághoz fordulás – jogát, sérti az Alaptörvény I.cikk (3) bekezdésben foglalt bármely alapvető alkotmányos érték védelme érdekében való fellépés Alaptörvényben biztosított jogát, sérti az Alaptörvény R Cikk (2) bekezdésben foglalt alapjogot, miszerint az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire nézve kötelezőek.

Olvasatomban a bíróságokra is igaz.

*Sérti az elsőfokú eljárás az Alaptörvény VI.Cikk (2) pontjában foglaltakat:
Az állam védelemben részesíti az otthon nyugalmát.*

Az bírósági végzés sérti ezen Alaptörvényben megfogalmazott alapjogot is, mivel teljesen figyelmen kívül hagyta, hogy a birtokvédelmi keresetben foglaltak szerint a lakást bérbe adó, és a közös tulajdonú eszközök, ingatlan részek bérlőinek jogsértő módon átengedett használata során folyamatosan zavarják a ház tulajdonosinak nyugalmát.

Azok a tulajdonosok, akik szállodát csinálnak a pihenő házból teljesen törvénysértően járnak el, ezen kívül sértik az Alaptörvény ezen alapjogvédelmi előírását.

Ez összességében az egész társadalmat érintő probléma, éppen a közelmúltban Budapesten a Terézvárosi önkormányzat Rbn-es lakáskiadásával kapcsolatos rendelete ellen tiltakoztak a lakók, hogy a lakásukból senki nem szeretne szállodát. És itt nincs is szó közös tulajdon idegenek által történő használatáról, „csak a ház nyugalmáról”.

Ez a lakás kiadás csak azon lakáskiadóknak érdeke, akik nem is laknak ezen házakban.

Az Alaptörvény XIII.Cikk (1) bekezdése:

Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez.

A tulajdonjog már a római jogi definíció szerint is teljes hatalmat biztosított a dolgok felett.

A tulajdonhoz való jog alkotmányos alapjog, ezt az alkotmányos alapjogot sérti az elsőfokú bíróság törvények sorozatának sértésével. A bíróság nem rendelkezhet a tulajdonosok helyett a tulajdonosok birtokában lévő ingatlan részek és eszközök használatáról.

Nem írhatja felül az Alapító Okiratban, az SZMSZ-ben foglaltakat a tulajdonosok helyett. Ráadásul a bíróság nem is a hatályos, érvényes SZMSZ-re hivatkozva alakította ki álláspontját.

A Ptk 5:13 § (1) bekezdés szerint a tulajdonjog a tulajdonost tulajdonának tárgyában teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

A Ptk-nak a tulajdonjog általános szabályaihoz fűzött indoklása is kiemeli, a tulajdonjogban foglalt részjogosítványok: a rendelkezés, a birtoklás, a használat, a hasznosítás, továbbá a mások behatása kizárásának joga.

Ez vonatkozik természetesen a jogszabály ellenesen bérbe adókra, de magára a bíróságokra is.

A bíróságnak az a döntése, hogy nincs meg a felperesek keresetének jogalapja, sérti az Alaptörvény 26.Cikk -ben foglaltakat.

(1) A bírák függetlenek, és csak a törvénynek vannak alárendelve.

Valamint az Alaptörvény V.cikk:

Mindenkinek joga van a törvényben meghatározottak szerint a személye, illetve a tulajdona ellen intézett vagy ezeket közvetlenül fenyegető támadás elhárításához.

A bíróság a felperesi kereset jogalapjának elutasításával mind a két fenti törvényben foglalt alapjogát sérti a felpereseknek.

Ezen törvényi hely szerint a bíróságok az eljárások során az érvényben lévő és joghatályos törvényekre hivatkozva hozhatják meg döntéseiket.

A bíróságok a törvény keretein belül tudnak működni, attól eltérni nem lehet.

Az elsőfokú bíróság ezen jogszabályokat, törvényi kereteket megkerülve hozta meg döntését, ráadásul a törvényektől elhatárolódó döntését nem indokolta, nem is lehet, a meghozott törvényekkel szembe helyezkedő döntését az általunk hivatkozott jogszabály helyek helyett más jogszabályokkal nem támasztotta alá.

Így összességében a végzés kimeríti a hivatkozott Alaptörvényi cikkekben foglalt Alaptörvény ellenességét, mivel a bíróság nem a törvények alapján hozta meg a végzését.

Felperesek fellebbezése folytán a Veszprémi Törvényszék hozott másodfokú végzést a birtokháborítási perben.

Ez a végzés részben megváltoztatja az elsőfokú végzés indoklásában foglaltakat, a lényegét tekintve azonban jóváhagyja az elsőfokú végzésben foglaltakat, az Alaptörvény sértő részekkel együtt.

A bíróság értelmezése szerint az Alapító Okiratban foglaltakat úgy kell értelmezni, hogy az ügyfélforgalommal való tiltás arra vonatkozik, mintha a fodrászat, bankok ügyfélforgalma, ahová naponta nagy számban lépnek be különböző személyek, de azok a különböző személyek, akik naponta nagy számban lépnek be a társasház uszodájába mint a lakáskiadók ügyfelei, és használják az uszodát, az nem ügyfélforgalom. Azt nem határozta meg a bíróság, hogy az minek minősül. Tanúvallomásban elhangzott 2500 " idegen " éjszaka is rögzítésre került a lakáskiadók jóvoltából, ez kb. napi 25 fő „vendéget” jelent, de ez nem üzletszerű forgalom!!!!

Ugyancsak nem tekinthetők a lakást bérbeadók ügyfelei olyannak, hogy ezáltal az alperesek a nem lakás célját szolgáló közös helyiségeket tennék a nyilvánosság számára hozzáférhetővé, amit szintén tilt az Alapító Okirat. Ebben az esetben is magáért beszél a 2500 idegen uszoda foglalt.

Ezek teljesen elfogadhatatlan megállapítások, az Alapító Okiratban foglaltakat nem értelmezheti más képen a bíróság, csak úgy ahogy értelmezhető.

Ezzel az értelmezéssel sérül a bíróságok előtti egyenlőség Alapjoga.

XV.Cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő.

Ezen Alapjog sérül az egész eljárás során, mivel mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság esetén az alperesek felé lejt a pálya, így nem lehet tisztességes bírósági eljárásokról beszélni.

Az Alapító Okiratra hivatkozva, és teljesen félre értelmezve az abban foglaltakat a másodfokú bíróság végzése szerint a birtokvédelmi kereset nem alapos.

A társasház mai napig érvényes SZMSZ-e és házirendje amelyet 1/2005.(08.05) számú határozatával a 2005.08.05-én megtartott közgyűlésen fogadott el a társasház, a mellékletben szereplő házirenddel együtt.

Az alperesek a bíróságokat félrevezetve olyan SZMSZ-t és házirendet adtak be a bíróságnak, amely a lakások béradás jogát tartalmazza, holott felhívtuk a figyelmüket, hogy az általuk beadottak nem érvényesek.

Ilyen SZMSZ és házirend ugyan előterjesztésre került 2015.márc.7-e során, de sosem lett joghatályosan megszavazva, így kizárólag az 1/2005 (08.05) számú határozattal elfogadott házirend van érvényben.

Mindkét eljáró bíróság az alperesek által félrevezető módon benyújtott 2015.évi SZMSZ és házirend alapján hozták meg döntéseiket, annak ellenére, hogy felperesként benyújtottuk a mai napig érvényes SZMSZ-t és házirendet, szabályosan aláírt formában.

Ezt a fellebbezésünkben pontosítottuk, mégsem vette figyelembe az eljáró tanács. Felmerül az a kérdés is, hogyan fogadhatta el jogszerűnek az érvénytelen SZMSZ-t mindkét bíróság, amikor az nem lehetett szabályosan aláírva, eredeti alakban, így felmerül az okirat hamisítás lehetősége is az eljárásban, amelynek büntető eljárás vonatkozása is lehetséges.

A másodfokú bíróság végzése az alábbi Alaptörvény sértéseket tartalmazza.

I.Cikk (3)

Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Ilyen alapvető jog a tulajdonhoz való jog.

1.Cikk a Tulajdon védelme (Strasbourg joggyakorlat)

Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához.

Magyar Alaptörvény XIII.Cikk (1)

Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez.

A tulajdonost a védelem mindenkivel szemben megilleti.

A tulajdon védelme ezen felül alkotmányos alapvédelmet kap a demokratikus társadalmi rendszerben, gyakorlatilag az államhatalommal szemben is, ezt tartalmazza az Alaptörvény fenti cikke.

A jelenleg joghatályos Ptk. jogszabályai a birtokvédelemmel kapcsolatban, melyeket figyelmen kívül hagyott mind két bíróság, megsértve a felperesek jogait.

Ptk 5:5 § , A birtokost megillető jogvédelem (1) (4) pontjai.

Ptk 5:9 § A jogalap nélküli birtokos helyzete

Ptk. 5:82 A közös tulajdon védelme

Ptk 5:159 § a közös tulajdon használatáról szóló törvényi hely.

Tehát azonosan az elsőfokú bírósági végzéshez, a másodfokú bírósági végzésben foglaltak is sértik a tulajdonhoz való jogosultság alapvető alkotmányos védelmét, az I.cikk, 1.cikk, és XIII .cikkben foglaltakat.

A másodfokú végzés 2 oldalán az utolsó bekezdésben rögzítésre került, hogy a 2017.04.01-i közgyűlésen a tulajdonosok többsége, 39-en kinyilatkoztatták, hogy nem járulnak hozzá, hogy a tulajdoni hányadukat üzleti célra hasznosított lakások bérlői használják.

Ennek ismeretében alapvetően Alkotmánysejtő a bíróság végzése, mert teljesen figyelmen kívül vette a többségi tulajdonosi akaratot. Ezen felül érvénytelen vagy aláírás nélküli, vagy hamis aláírással rendelkező SZMSZ-re való hivatkozással hozta meg döntését.

A bíróság nem hozhat döntést azok után a többséget jelentő tulajdonosok akaratával szemben, hogy ismeri azok akaratát, mert szerepel a bíróság végzésében is.

A bíróság döntése iratellenes, törvénysértő, mert olyan SZMSZ-re és Házirendre alapította a döntését, amely nem érvényes, és ellentétes szabályokat tartalmaz a társasházra nézve a felperesi keresetekkel szemben.

A bíróság nem joghatályos SZMSZ-re és Házirendre való hivatkozással meghozott döntése sérti az Alaptörvény XXIV.cikkben foglaltakat, mely szerint:

Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék.

Mivel mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság olyan SZMSZ-re és Házirendre alapozta döntését, ami nem érvényes, és teljesen ellentmondó a bíróságok által hivatkozott SZMSZ-ben és Házirendben foglaltaknak, sértült a tisztességes döntéshez való alkotmányos alapjog.

Az eljárás sérti az Alaptörvény XXVIII.cikk (7) pontjában foglalt alapjogot:

Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen olyan bírósági döntés ellen, amely jogát, jogos érdekeit sérti.

Mivel jelen esetben a másodfokú bíróság hozott olyan végzést, amely több cikkben sérti az Alaptörvényben biztosított felperesi alapjogot, nincs más lehetőség a törvényes előírások szerint csak az Alkotmánybírósághoz fordulni, mely bíróságnak jogában áll az alkotmányos panaszt elbírálni.

Kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy alkotmányjogi panaszunkat szíveskedjen befogadni, mivel fennáll az Abvt 29 §-ban foglalt feltétel, azaz a bírói döntések érdemben befolyásoló alaptörvényellenesség, illetve alapvető a tulajdonjogot érinti mint legfontosabb alapjog alkotmányjogi jelentőségű kérdés felvetése is.

Itt utalunk a társasházaknál sorozatosan jelentkező tulajdonosi panaszokra a lakást kiadók és lakásukat pihenésre használók közötti feloldhatatlan ellentétekre, melyet a jogszabályok csak részben rendeznek, legtöbbször a tisztázatlan jogviszonyok vonatkozásában nincs irányadó Alkotmánybírósági határozat.

Indítványunk az Abtv. 52 § (1) bek. alapján határozott kérelmet tartalmaz, megjelölve az Alkotmánybíróság hatáskörét is.

Indítványunk megfelel az Abvt 51 § (1) bekezdésében foglaltaknak is, mivel az egyedi ügyben érintett személyeknek minősülünk, így az indítvány előterjesztésének jogosultsága biztosított.

Mellékletként megküldjük a társasház mai napig érvényes, az aláírásokkal ellátott SZMSZ-t és Házirendet annak bizonyítására, hogy nincs benne a bérbeadást megengedő határozat.



