

113)

Az első fokon eljáró Budapesti II. és III. kerületi Bíróság
ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG útján

ügyszám: **IV/02169-0/2022**

az Alkotmánybíróság részére
1015 Budapest, Donáti u. 55-49. **2022. SZEPT. 22.**

BUDAPESTI II. ÉS III. KERÜLETI BÍRÓSÁG 25.
FŐLAJSTROMSZÁM KEZDŐIRATON: **14P 09.14T**

ÉRKEZETT: ~~POSTÁN~~ / GYŰJTŐLÁDÁBA / SZEMÉLYESEN / E-MAILLEN / FAXON
2022-09-15

Példány: **2** Kezelőiroda: **clm**

Tisztelt Alkotmánybíróság! Melléklet: **F_{db}**

Az Alkotmánybíróságról szóló **2011. évi CL. törvény 27. §** alapján az alábbi **2** IV. **=**
PÉLDÁNY: **2** IV. **=**
MELLÉKLET: **=** KÖZTÜK: **=**
FŐLAJSTROMSZÁM: **21681/19**
UTÓÍRATON: **=**

az Alkotmánybíróság részére
1015 Budapest, Donáti u. 55-49.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az Alkotmánybíróságról szóló **2011. évi CL. törvény 27. §** alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Kérem a **tisztelt Alkotmánybíróságot**, hogy állapítsa meg a hibás teljesítés miatti kellékszavatosság iránt indított perben

- a) a Budapest II. és III. kerületi Bíróság által meghozott **14.P.21.681/2019 /98.** számú elsőfokú, Alpereseket marasztaló, valamint
- b) a Fővárosi Törvényszék által meghozott **43.Pf.630.178/2022/6.** számú másodfokú, keresetnek helytadó

ítéletek („**ítéletek**”) alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg az alábbiak szerinti indokolásra tekintettel.

Az elsőfokú és másodfokú ítéleteket jelen beadványhoz F/1 és F/2 szám alatt csatoltam.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése,

Az Indítványozó **[REDACTED]** I. Társasház („Társasház”, címe: **[REDACTED]**
[REDACTED] özős képviselőjeként az alábbiakat adom elő.

A Társasház a kellékszavatosság iránti perben nem vett részt, abban nem volt fél.

Társasházunkban két társasházi lakás albetét van az azokhoz tartozó 1-1 db társasházi garázzsal. A hatályos, 2017. június 1-jén kelt Társasházi Alapító Okiratunk 5.1-5.2 pontja értelmében

- a) az 1. számú lakás albetéthez a társasházi közös tulajdonból 645/1289
- b) a kellékszavatossági per Felperesei (**[REDACTED]**) 2. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 644/1289

eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A hatályos, 2017. június 1-jén kelt, a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett Társasházi Alapító Okiratot jelen beadványhoz F/3 számon csatoltam.

Társasházunk társasházi jogállását tartalmazó tulajdoni lapot (hrsz: **[REDACTED]** jelen **[REDACTED]**
F/4 számon csatoltam.

A Felperesek tulajdonát képező társasházi lakás tulajdoni lapját (hrsz: [REDACTED]) jelen beadványhoz F/5 számon csatoltam.

A kellékszavatossági per előzménye az, hogy 2017. május 23-án köztudomású módon országosan is súlyos károkat okozó viharban a Felperesek kizárólagos használatú területén a társasházi tulajdonban álló támfal, felsőparkoló és lépcső a közterületi vízelvezetéssel nem rendelkező meredek budai hegyoldalról lezúduló sáros víztömeg erejétől megsérült, a csapadékvíz elvezető rendszer sárral eltömődött.

A perben Alperesek az Ellenkérelmükhöz A/5. szám alatt mellékelt híradás tartalmával igazolták, hogy a főváros egészén súlyos károkat okozott az extrém időjárási esemény.

A teljes épületre fennálló biztosítási kötvény birtokában Felperesek kihívták 2017. május 26-án a kárszakértőt. I.r. Felperes azonban a kárszakértőnek a kárfelelősi jegyzőkönyvben rögzítve aláírásával azt állította valótlanul, hogy nincs az Ingatlanon belső vízelvezetés, amely miatt a biztosító nem fizetett térítést a Társasházat ért kárért. Az I. r. Felperes által aláírt kárfelelősi jegyzőkönyvet Alperesek az Ellenkérelem mellékleteként A/6 szám alatt, a biztosítóval emiatt folytatott levelezést az Ellenkérelmükhöz A/7 szám alatt csatolták.

A biztosítási összeggel Társasházunk helyre tudta volna állíttatni a megrongálódott társasházi közös tulajdont, amelytől azonban Társasházunk elesett I.r. Felperes valótlan módon megtett ténynyilatkozata miatt.

2017. október 8-án Felperesek a Társasház közösség értesítése, jóváhagyás kérése nélkül a jótállásra kötelezett kivitelezőt (képviselte: [REDACTED]) kihívták és vele lebontatták, majd újjáépítették a társasházi közös tulajdonba tartozó, sérült, utcafronton szemből nézve jobboldali támfalat. A Felperesek maguk intézték a jótállás keretében az újjáépítést a kivitelezővel, aki azt jótállás folytán ingyenesen végezte el.

2019. június 6-án Felperesek a reparáció kétszeres igénybe vétele ellenére (általuk hibásan intézet vagyontulajdonos és ingyenes jótállás) kellékszavatosság címén keresetet indítottak Alperesek mint eladók ellen, akik a lakás albetétet értékesítették korábban Felperesek számára. A keresetben Felperesek azt kérték, hogy hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén kötelezze a Bíróság Alpereseket egyetemlegesen a Ptk. 6:157.§ (1) és 6:159.§ (2) bekezdésének b) pont alapján 4.610.000,- Ft + áfa, összesen 5.854.700,-Ft összegnek a Felperesek részére egyetemlegesen történő megfizetésére, valamint a perköltségek megfizetésére.

Felperesek a keresetük 3. oldalának 3. bekezdésében akként nyilatkoztak az általuk újjáépített támfal vonatkozásában, hogy Alperesek ugyan megkezdték a hibák kijavítását a kiválasztott vállalkozóval, azonban szakszerűtlen módon. Felperesek előbbi állításaival szemben a jótálló kivitelező képviselőjében eljáró [REDACTED] - a támfal tényleges kivitelezője - az elsőfokú eljárás során 2021. január 7-i tanúvallomásában a jegyzőkönyv 3. oldala 9. bekezdésében elmondta, hogy „**volt egy vihar, ami kimosta a hegyoldalt és ekkor kérte a Felperes helyreállítását**”. Továbbá a tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdésének tanúsága szerint azt is elmondta a jótállásra köteles vállalkozó a bíróság előtt, hogy „**az újjáépítés során [REDACTED] egyeztettem**”. Ekként a tanú vallomásában feltárta a bíróság előtt, hogy a jótálló kivitelezőt az I.r. Felperes hívta ki és vele újjáépíttette a sérült támfalat.

I.r. Felperes a társasházi közös tulajdonban álló támfal kijavításáról a Társasház közösséggel egyáltalán nem kommunikált, a támfallal sajátjaként rendelkezett. Amennyiben pedig I.r. Felperes [REDACTED] építtette újjá a társasházi közös tulajdonú támfalat a jótállás alapján ingyenesen eljáró vállalkozóval, az esetben Felperesek a Társasháznak további károkat okoztak.

Felperes a Társasházzal nem kommunikál, közös költséget egyáltalán nem fizet.

Felperesek a kereseti kérelmük 5. számú pontját képező táblázatban tételesen állapították meg kártérítési igényüket. A kártérítési igénnyel érintett épületelemek azonban **nem Felperesek kizárólagos** tulajdona, hanem valójában társasházi közös tulajdonú épületelemek, a következők szerint:

- a) támfal
- b) lépcső
- c) csapadékvízvezető rendszer (Felperesek által rácsos folyókaként és víznyelőként feltüntetve)
- d) parkoló

A perben Alperesek Ellenkérelmükben bizonyították, hogy a perrel érintett, a 2017. május 23-i köztudomású természeti csapás során sérült támfal, csapadékvízvezető rendszer, támfalhoz kapcsolódó parkoló és ahhoz vezető lépcső nem a Felperesek különtulajdona, hanem társasházi közös tulajdon a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. („Társasházi Törvény”) 1.§ 2) bekezdésére, valamint a Társasház Alapító Okiratának III.7 és III/8. pontjában foglaltakra tekintettel.

Előadom, hogy a perrel érintett épületrészek Társasházunk vonatkozásában társasházi közös tulajdonba tartozóak az alábbiak szerint:

A Társasházi Törvény 1. § (2) bekezdése értelmében *az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy **akkor is közös tulajdonba** tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.*

Felperesek - mint minden társasházi lakás tulajdonosai - ekként **kizárólagos tulajdont** a lakás albetét és garázs belső terén és a lakásgépészeti elemeken szereztek.

Ezzel szemben **társasházi közös tulajdonba** tartoznak az épület szerkezeti elemei (támfal is), főfalai, a tetőszerkezet és födém, valamint az épületgépészeti elemek (csapadékvízvezető rendszer), továbbá a földterület, amelyen a társasház áll. A társasházi lakás tulajdonosok a lakás albetétjük körüli, meghatározott méretű földterületen (udvar, kert) tulajdonjoggal nem, hanem használati joggal rendelkeznek.

Társasházunk Alapító Okiratának III.7 pontja állapítja meg a társasházi közös tulajdon elemeit az épület vonatkozásában, amelyek az alábbiak:

- I. az épület alap- és főfalai, vasbeton pillérei, födémek, kémények, **egyéb teherhordó szerkezetek**, szigetelése és aknák,
- II. az épület fedélszerkezetei és azok fedései, szigetelései,
- III. bádogos munkák és **ereszcsatornák, esővíz elvezető hálózattal**,
- IV. az elektromos-, víz- gázhálózat a közterületi rákötéstől a külön tulajdonba kerülő lakóingatlanok fogyasztásmérőinek bemenetéig, továbbá mindazon közművezetékek és tartozékai, melyek nem képezik a közüzemi szolgáltató társaságok tulajdonát,
- V. a szennyvíz- és **csapadék csatorna**, a külön tulajdonba kerülő ingatlan hányadoktól a közterületen lépő bekötésig,
- VI. az épület és építmény külső homlokzati burkolata,
- VII. az utcafronti, a belső elválasztó és telekhatározó kerítések,
- VIII. **földrészlet.**

A földrészlet mint társasházi közös tulajdon a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Hivatalának mint hatóságnak a [REDACTED] **ügyszámú**, kötelező határozata alapján

meghatározásra társasházi közös tulajdonként a végleges Alapító Okiratunkban. A fölhivatali határozat csatolásra került Alperesek 2019. október 27-i válasziratához.

Előadom, hogy fentiek szerint Társasházunk vonatkozásában társasházi közös tulajdonba tartoznak a kellékszavatossági perrel érintett épületrészek, azaz

- a támfal mint függőleges teherhordó szerkezet az Alapító Okirat III.7 pont I. alpontja szerint
- a támfalhoz kapcsolódó parkoló és lépcső mint teherhordó szerkezetek ugyan ezen pont alapján
- Felperesek által rácsos folyókaként és víznyelőként megnevezett esővíz elvezető rendszer és csapadék csatorna az Alapító Okirat III.7 pontnak a III. és V. alpontjai szerint.

A perben Felperesek indítványára eljáró [REDACTED] igazságügyi szakértő a perben benyújtott Szakvéleménye 43. oldalán a „Gabionfal” szakasz cím alatt szintén teherhordó szerkezetként minősítette a támfalat. A szakértő ezáltal megerősítette azon állításomat, miszerint teherhordó szerkezetként a támfal a Társasházi Alapító Okirat III.7 pont I. alpontja értelmében társasházi közös tulajdon és nem az azokra kellékszavatossági pert indító Felperesek külön tulajdona.

A Társasházi Alapító Okirat III.8. pontja értelmében – összhangban a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdésében foglaltakkal - az épületszerkezet, az épületberendezési és felszerelési tárgyak akkor is társasházi közös tulajdonba tartoznak, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van. A támfal ezért az Alapító Okirat ezen III.8. pontja értelmében is társasházi közös tulajdonba tartozik, mert aszerint az épületszerkezeti elem – bárhol is van az elhelyezkedése – társasházi közös tulajdon.

A Társasházi Törvény a Társasházi Alapító Okirat - mint a Társasház alapításának és ekként a Társasház alapdokumentuma - vonatkozásában az alábbiak szerint rendelkezik:

Társasházi Törvény 5.§ (5)

Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Társasházi Törvény 7.§ (1)

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

Társasházi Törvény 9. §

Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a **külön tulajdonba** kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- b) a **közös tulajdonban** álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- d) az ingatlannyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot, tény
- e) a közösség közös nevét, ...

Előadom, hogy a Társasházi Törvény fenti rendelkezései értelmében a Társasházi Alapító Okirat a Társasház ingatlannyilvántartási bejegyzésének az előfeltétele és ingatlannyilvántartási alapdokumentum, amely a társasházra vonatkozó tulajdoni lappal együttesen közhitelesen igazolja harmadik személyek felé az épület társasházi közös tulajdoni voltát, valamint az épületrészekre vonatkozó tulajdoni viszonyokat, ekként szétválasztva

- i) a társasházi közös tulajdon tárgyait és
- ii) a lakás albetét tulajdonosok külön tulajdonát.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás.

A Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése értelmében a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, **gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat**, viseli a közös tulajdon terheit. A **perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt** (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben **hatálytalan**.

A Társasházi Törvény fenti hivatkozott 3. § (1) bekezdésére tekintettel, mivel

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolni tulajdonostársak közössége jogosult azzal, hogy a perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg, valamint
- b) az egyes tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan,

ezért Felperesek nem voltak jogosultak a **társasházi közös tulajdon vonatkozásában kellékszavatossági per megindítására, azzal kapcsolatos kártérítési igény támasztására, valamint a kártérítés átvételére**. Mivel a Társasház tekintetében a társasági közös tulajdonnal kapcsolatban a perindítás joga engem, a közös képviselőt illet meg, a Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak.

Személyemet, a közös képviselőt a Társasházi Alapító Okirat 32. pontja külön feljogosított a Társasház bíróságok előtti képviseletére.

Pp. 176. § [Visszautasítás]

(1) A bíróság - hiánypótlási felhívás kiadását mellőzve - a keresetlevelet visszautasítja, ha

...

g) a pert nem jogszabályban erre feljogosított személy indítja,

Alperesek a perben kérték az eljáró bíróságoktól, hogy a Pp. 176. (1) g) pont alapján utasítsa vissza a Felperesek keresetlevelét. A bíróságok a Pp. 176. (1) g) pontjába ütköző módon ezen alperesi kérelemnek nem tettek eleget.

Az elsőfokú bíróság a 14.P.21.681/2019/98. számú elsőfokú ítéletével – elfogadva a keresetet – kötelezte Alpereseket arra, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg Felpereseknek egyetemleges jogosultsággal 4.971.167,-Ft tőkét és 1.615.214,-Ft perköltséget.

Elsőfokú bíróság ítélete [52] pontjában az ítéletét azzal indokolta, hogy a Felperesek az általuk megkötött adásvételi szerződésre tekintettel jogosultak szavatossági igényt érvényesíteni Alperesekkel szemben. Előadom újra, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek esetében a Felpereseknek e szavatossági igénye a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése alapján nem áll fenn.

Indokolása [53] pontjában a bíróság továbbá utalt a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.281/2006/5. számú ítéletére, amely szerint a társasházi **különtulajdonú** ingatlanok vevői szavatossági igényüket a velük adásvételi szerződést kötő eladóval szemben érvényesíthetik.

Előadom, hogy az elsőfokú bíróság nem hivatkozhatott volna a Győri Ítéltábla ezen ítéletére, mert

- annak átolvasása után nyilvánvalóvá vált, hogy annak tárgya nem társasházi közös tulajdonú épületrésszel, hanem a vevő **különtulajdonában álló** társasházi lakáson belüli hibáva

kapcsolatos szavatosság,

- a kellékszavatossági perben pedig Felperesek a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek tekintetében érvényesítettek kellékszavatossági igényt, **amelyre nem voltak jogosultak**, mert azok vonatkozásában perelni a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében kizárólag a társasházi közös képviselő jogosult, a Felperesek és senki más sem.

Elsőfokú Bíróság a fenti ítélettel történő hivatkozásával **Felperesek különtulajdonába tartozóként tekintette a szavatossági igénnyel érintett társasházi közös tulajdonú épületelemeket** annak ellenére, hogy Alperesek a Társasházi Törvény 1.§ (2) és a Társasházi Alapító Okirat III.7, valamint III. 8. pontjaival bizonyították a kellékszavatossággal érintett épületelemek társasházi közös tulajdoni jogállását, amelyekkel kapcsolatban a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében kizárólag a társasházi tulajdonközösség gyakorolhatja a tulajdonosi jogokat, továbbá azzal kapcsolatos perben kizárólag engem, mint a társasházi közös képviselőt illeti meg a perbeli cselekvőképesség.

Az Elsőfokú Bíróság továbbá az Ítélet [54] pontjában további részletezés nélkül hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.818/2011/5. számú részítéletre, amely szerint hibás teljesítés miatt a vevő az eladóval szemben érvényesíthet szavatossági igényt.

Előadom, hogy ezen legfelsőbb bírósági döntésre sem alapíthatta volna döntését az Elsőfokú Bíróság, mert a hivatkozott korábbi döntés tényállása merőben eltér a kellékszavatossági per tényállásától. A felhívott legfelsőbb bírósági döntés szerinti festett vagy tapétázott falfelület, illetve lakás elektromos szerelvényei ugyanis **nem társasházi közös tulajdon, hanem különtulajdon tárgyai**. Ezért a legfelsőbb bírósági tényállásban a vevő valóban jogosult szavatossági igényt érvényesíteni a különtulajdon vonatkozásában. A jelen kellékszavatossági perben **azonban Felperesek a társasházi közös tulajdon** elemei vonatkozásában érvényesítettek kellékszavatosságot, amely tekintetében a Társasházi közösség gyakorolhatja a tulajdonosi jogosultságokat, illetve ilyen perben kizárólag engem, mint a közös képviselőt illeti meg a perbeli cselekvőképesség.

A Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a társasházi közös tulajdonra vonatkozóan a tulajdonostárs pert indít, e cselekménye harmadik személyekkel szemben hatálytalan. Előadom erre tekintettel, hogy a Felperesek – azaz tulajdonostársak - indítottak pert a társasházi közös tulajdonú épületelemek vonatkozásában, amelyre nem voltak jogosultak és azt kifejezett jogszabályi tiltás ellenére tették.

Alperesek fellebbezése folytán eljáró Törvényszék **43.Pf.630.178/2022/6.** számú másodfokú ítéletével az elsőfokú ítéletet helyben hagyta, ahhoz további indokolást fűzött. Ítélete /9/ pontjában a Másodfokú Bíróság szerint „*a kellékszavatossági igény jogosulja a vevő, kötelezettje az eladó. Eladók alperesek, vevők felperesek voltak. A társasház nem adott el, nem vett, következésképp a szerződésnek nem alanya, a szerződés hibás teljesítéséből fakadóan igényt nem támaszthat, vele szemben igény nem támasztható.*”

Előadom, hogy ezen indokolással a Másodfokú Bíróság kizárta a kellékszavatossággal érintett társasházi közös tulajdonú épületelemek vonatkozásában a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése alapján kizárólagosan rendelkezni jogosult Társasházi közösséget és engem, a közös képviselőt a bennünket megillető tulajdonosi jogok gyakorlásából, egyben felhatalmazta a Felpereseket, egy albetét (lakás) tulajdonosait arra, hogy sajátjukként rendelkezve érvényesítsenek kellékszavatossági igényt a társasházi közös tulajdon tárgyaival kapcsolatban. A Másodfokú Bíróság indokolása ekként a Társasházi Törvény 3.§ (1) pontjába foglaltakba ütköző.

A Másodfokú Ítélet /10/ pontjában a Bíróság indokolásaként rögzítette - szintén a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdésbe ütköző - azon állítását, miszerint „*a vevő a közös tulajdonban álló épületről vonatkozásában is jogosult szavatossági igényt érvényesíteni*”.

Másodfokú Ítélete /11/ pontjában a Bíróság kimondta, hogy „Azon támfal, kistámfal, garázslehajtó, lépcső és a nem a két kertrész, illetőleg az utcát elhatároló gabionkerítés, melyek kapcsán felperesek igényt érvényesítettek, Felperesek előbbiek szerinti **külön tulajdonát képező földrészleten áll, azzal olyképpen tartósan egyesítve, hogy az elválasztással mind az elválasztott rész (gabionfal, támfal, stb.) mind a dolog használhatatlanná válna, s az ingatlan használhatósága (is) tartósan csökkenne. Ezen épületelemek ekként a Ptk. 5:15.§-a szerinti alkotórészi kapcsolatban állnak felperesek külön tulajdonával, melyből következik, hogy maguk is külön tulajdon tárgyai. Felperesek tehát nem közös, hanem külön tulajdonukba kerülő épületrészekkel kapcsolatban érvényesítettek igényt.”**

Ítélete ezen /11/ pontjában a Másodfokú Bíróság ekként a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdésében foglaltakat, valamint közhiteles földhivatali nyilvántartás részét képező Társasházi Alapító Okiratnak a társasházi közös tulajdont megállapító rendelkezéseit (III.7 és III.8 pontok) teljes egészében felülírva kifejezetten **átminősítette a Felperesek kizárólagos tulajdonává**

- a) a társasházi közös tulajdonba tartozó perbeli épületelemeket, továbbá
- b) a perbeli társasházi lakás alatti, a Társasházi Alapító Okirat III.7 pont VIII. alpontja szerint társasházi közös tulajdonba tartozó **földterületet is.**

Előadom előbbiekhez kapcsolódóan, hogy a lex specialis derogat legi generali elv alapján a közös szabályok, illetve az általános szabályok csak akkor kerülnek alkalmazásra, ha az adott kérdésre vonatkozóan nem találunk speciális szabályt. A társasházi viszonylatban a másodfokú bíróság nem hivatkozhat a fenti általános Ptk. szabályra, mert a társasházak esetében nem a Ptk. szerinti alkotórészi elv választja szét a társasházi közös tulajdon körét a különtulajdontól. A jogalkotó a társasházak körére létrehozott egy **speciális szabály rendszert, a Társasházi Törvényt**, amelynek 1.§ (2) bekezdésében állapítja meg azt, hogy mi minősül társasházi közös tulajdonnak és mi minősül különtulajdonnak (lakás albetét).

Hivatkozom a meghozott Ítéleteknek a Kúria Pfv.I.20.884/2015/4. számon közzétett döntésébe ütköző voltára, mivel a Kúria e korábbi döntésében további magyarázatot nem igénylő módon kimondta, hogy „I.**az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adatait a polgári pert tárgyaló bíróság nem jogosult felülvizsgálni és átminősíteni.**”

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

A perben a Társasház nem volt fél, jogorvoslatot ezért nem vehetett igénybe.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Társasházunk, a jelen eljárás indítványozója a **perben nem volt fél.**

Az Abtv. 30.§ (2) bekezdés második fordulata értelmében ez esetben az alkotmányjogi panasz benyújtására nyitva álló határidő az **Alaptörvényben biztosított jog sérelmének bekövetkezésétől számított hatvan nap.**

Előadom, hogy az eljáró Bíróságok Ítéleteikkel a **társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemeket, valamint a földrészletet is átminősítették Felperesek magántulajdonává** jogszabályba ütköző módon. Az Ítéletek ekként nem vitatható módon sértik a Társasház közösségnek a társasházi közös tulajdonhoz fűződő, Alaptörvény által védett tulajdonosi jogait.

Ezen alaptörvény-ellenes **Ítéletekben kapott felhatalmazás alapján** Felperesek a társasházi épülsajátjukként rendelkezve **2022. augusztusára** – a Társasházi tv. 1.§ (2), valamint a Társasházi Al

Okirat III/7. és III/8. pontjai értelmében - ténylegesen társasházi közös tulajdonban álló támfalat megszüntették, valamint támfal helyét és a társasházi mélygarázsba vezető lejárót több tonna töltőfölddel betemették, a társasházi garázst megszüntették, a társasházi épület szerkezetét ekként érdemben megváltoztatva. Az épület szerkezete társasházi közös tulajdon. Erről részemre előzetesen semmilyen tájékoztatást nem adtak a Felperesek.

F/6 számon mellékelem a korábban készült fotót, amelyen látható a társasházi mélygarázs lejáró a mellett lévő támfallal.

F/7 számon mellékelem azt a fotót, amelyen látható, hogy társasházi mélygarázs lejáró és támfal már nem létezik, ezeket Felperesek betemették, a társasházi garázst megszüntették.

Ennek következtében 2022. augusztus hónap közepén szembesültem a tulajdont átminősítő Ítéletek okán a Társasházat ért első alapjogi sérelmekről. A Társasházi közösség a társasházi közös tulajdonba tartozó épületszerkezet vonatkozásában jogosult tulajdonosi jogait gyakorolni. E e körben jogosult az épületszerkezet vonatkozásában jótállás keretében műszaki átvizsgálást és ingyenesen kijavítást, korrigálást igényelni a jótállásra kötelezett vállalkozótól. Szerkezeti elemek esetében a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (vállalkozót) terheli. E Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdése értelmében 10 év a jótállás az épületszerkezeti elemekre új lakás építése esetén, amely 2027. évig állt volna fenn.

Közös képviselőként 2022. augusztusának közepén kaptam tájékoztatást arról, hogy az épületszerkezettel, annak megváltoztatásával kapcsolatos, illetve bármely, a társasházi közös tulajdonba tartozó épületszerkezetet érintően felmerült vagy később felmerülő kérdéssel, igényel kapcsolatban az ingyenesen jótállásra kötelezett kivitelezőhöz már nem fordulhatok, jótállásra hivatkozva munka ingyenes elvégzését pedig nem vagyok jogosult igénybe venni. Ennek az az oka, hogy a tulajdonjogot átminősítő bírósági Ítéletekben foglalt felhatalmazás alapján a Felperesek az épületszerkezeti elemekkel mint sajátjukkal történő rendelkezés körében az épületszerkezetet megbontották, megváltoztatták az épület szerkezetét, ezért a jótállás az épületszerkezetre megszűnt. A Társasházi közösség ekként **a tulajdonjogával együtt járó jótállási joggal már nem élhet** a meghozott ítéletek miatt.

Előadom továbbá, hogy a meghozott Ítéletekből következően a Társasház alaptörvényben biztosított tulajdonosi jogainak újabb sérelme szintén 2022. augusztus közepén következett be. Az 1. számú albetét tulajdonosok részéről felmerült a lakás értékesítésének szándéka. A potenciális vevő személyemet mint közös képviselőt 2022. augusztus 15-én megkeresett a Társasház működésének szabályai iránt érdeklődve. A vevő a kapott tájékoztatás alapján elmondta, hogy bár a Társasház ingatlannyilvántartási adatok szerinti jogállása elvileg rendezett, azonban a meghozott Ítéletek miatt a Társasház már nem tiszta jogállású, az ingatlanpiaci forgalomban rendezett jogállással már nem tud megjelenni, mivel

- Ítéleteikkel az eljáró bíróságok a közös tulajdonba tartozó egyes épületelemeket egy albetét tulajdonos kizárólagos tulajdonává minősítette,
- ezáltal az eljáró bíróságok a Társasház közösségnek egyes, a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogait megszüntette,
- és mindezek alapján nyilvánvaló, hogy **a Társasház közösség a társasházi közös tulajdonnal kapcsolatos, szükséges intézkedéseit a jövőben csak jogviták útján tudja majd érvényesíteni: működése a jövőre nézve csak peres úton lesz biztosítható.**

E vevői érvelés nem vitatható tekintettel arra is, hogy a Társasház a tulajdont átminősítő Ítéletek már jelen esetben is csak további peres eljárásban követelheti azt is, hogy Felperesek a társasházi

tulajdonban álló épületrészeket állítsák helyre az Alapító Okiratban foglaltak és az eredeti épület alaprajz szerint.

Előbbiekre tekintettel a perben félként részt nem vett Társasház vonatkozásában az Alaptörvényben biztosított - társasházi közös tulajdonhoz fűződő - tulajdonosi jogosultsága tekintetében a meghozott, tulajdont átminősítő ítéletek miatti első tulajdonosi sérelmei 2022. augusztus 15-én álltak be, ekként a jelen beadvány határidőben benyújtásra került.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Előadom, hogy a Társasház a kellékszavatossági perben nem volt fél.

Előadom továbbá, hogy az Abtv. 27.§ bekezdésének (1) a) és b), valamint a 27.§ (2) bekezdésének c) pontja alapján áll fenn az érintettségem.

Abtv.

27. §

(1) Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés

a) az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti vagy hatáskörét az Alaptörvénybe ütközően korlátozza, és

b) az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

(2) Jogállásától függetlenül érintettnek minősül az a személy vagy szervezet,

a) aki (amely) a bíróság eljárásában fél volt,

b) akire (amelyre) a döntés rendelkezést tartalmaz, vagy

c) akinek (amelynek) jogára, kötelezettségére, magatartása jogszerűségére a bíróság döntése kiterjed.

Az ítéletek a társasházi közös tulajdonra vonatkoztak, a társasházi közös tulajdon elemeit minősítették át egy lakás albetét tulajdonosainak kizárólagos különtulajdonává.

e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés

Előadom, hogy az alaptörvény-ellenesség az eljáró bíróságok ítéleteit közvetlenül és érdemben befolyásolta.

Felperesek kellékszavatosság iránti kérelmet nem terjeszthettek volna elő, mert a Társasházi Törvény 1.§ (2), valamint a tulajdoni viszonyokat közhitelesen igazoló Társasházi Alapító Okirat III.7. és III. 8. pontja értelmében a kereseti kérelem nem a Felperesek különtulajdonára (lakás albetét), hanem társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemekre vonatkozik. Társasházi közös tulajdon esetében pedig a Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése alapján a perbeli cselekvőképesség kizárólag személyemet, a közös képviselőt illeti meg. Az egyes tulajdonostársaknak - ekként Felpereseknek - ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. Előbbiekre tekintettel az eljáró bíróságoknak a Pp. 176.§ (1) g) pontja alapján a keresetlevelet vissza kellett volna utasítaniuk.

Előzőekkel szemben az eljáró bíróságok ítéleteikkel a Társasházi Törvény 1.§ (2), valamint a Társasházi Alapító Okiratunk III.7. és III. 8. pontja értelmében a társasházi közös tulajdonba tartozó, keresetben érintett épületelemeket a Felperesek kizárólagos magántulajdonává minősítették át. A Társasházi

Alapító Okirat - mint a társasházak ingatlannyilvántartási bejegyzésének és a Társasháznak alapdokumentuma - a Társasházi Törvény 5.§ (5) értelmében közhitelesen igazolja a társasházon belüli tulajdoni viszonyokat, e körben azt, hogy Felperesek kereseti kérelme szerinti épületelemek társasházi közös tulajdon tárgyai. A Társasházi Alapító Okirat közhitelesen igazolja harmadik személyek felé a társasházon belüli tulajdoni viszonyokat. Az eljáró bíróságok Ítéleteikkel önkényesen felülbírálták a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdésében foglaltakat, a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett Alapító Okirat III.7 és III.8. pontja szerinti rendelkezéseket, elvonták a társasházi közös tulajdonnal kapcsolatban a Társasházközösség tulajdonosi jogait, amely sérti a Társasház tulajdonhoz fűződő alapjogát.

Az alaptörvény-ellenesség a bírói döntést közvetlenül és érdemben akként befolyásolta, hogy mivel Felperesek a társasházi közös tulajdon vonatkozásában a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése szerint nem voltak jogosultak pert indítani, továbbá kártérítést követelni, ezért az eljáró bíróságok önkényesen Felperesek kizárólagos magántulajdonává minősítették át a társasházi közös tulajdonú épületelemeket. A bíróságok ezen tulajdoni átminősítéssel elvonták a Társasház közösségnek a társasházi közös tulajdonhoz fűző tulajdonosi jogait, számukra a tulajdonjoghoz fűződő alapjogi sérelmet előidézve. A bíróságok ezen, a tulajdonhoz fűződő alapjogot sértő tulajdonjogi átminősítésre alapítva állapították meg, hogy mivel a kellékszavatossággal érintett elemek a Felperesek kizárólagos tulajdona, ezért jogosultak kellékszavatosság címén kártérítésre.

Az eljáró bíróságok ezért érdemben az általuk előidézett, alaptörvény ellenes tulajdonjogi átminősítésre alapítva állapították meg Ítéleteikkel azt, hogy Felperesek kizárólagos tulajdonosként jogosultak kellékszavatosság címén a perrel érintett épületelemek vonatkozásában kártérítést követelni és kapni.

Előadom, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek esetében kizárólag a tulajdonosi jogokat gyakorló Társasházi közösség jogosult kellékszavatossági jogot érvényesíteni, kártérítést kapni. Erre tekintettel a Társasház közösség helyett Felperesek nem jogosultak kártérítést felvenni a közös tulajdon tárgyaira tekintettel.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Az alkotmányjogi panasszal érintett Ítéletek sértik a Társasházi közösségnek az **Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésén alapuló, tulajdonhoz való alapjogát**, mert a bíróságok szembe helyezkedve a Társasházi Törvény 1.§ (2), 3.§ (1), a Polgári perrendtartás 176.(1) g), továbbá a tárgyi társasház Társasházi Alapító Okiratának III.7. és III.8. pontjaiban foglaltakkal, önkényesen kreált indokolás mentén Ítéleteikkel átminősítették a társasházi tulajdonba tartozó épületrészeket a Felperesek kizárólagos magántulajdonává. A bíróságok a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek Felperesek magántulajdonná történő átminősítésével elvonták a Társasházközösségnek a közös tulajdon tárgyaihoz fűződő tulajdonosi, döntési jogosultságát.

Alkotmány XIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Ptk. 5:85. §

(1) Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás

egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

Ptk. 5:13. §

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

Polgári jogi jogelv

Polgári jogi jogelv alapján a közös szabályok, illetve az általános szabályok csak akkor kerülnek alkalmazásra, ha az adott kérdésre vonatkozóan nem találunk speciális szabályt, amely a társasházak viszonylatában a Társasházi Törvény.

Társasházi Törvény 7. §

(1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

A fent hivatkozott Ptk. 5:85.§-a alapján törvényesen, ingatlannyilvántartási bejegyzéssel létrejött Társasházunk hatályos, 2017. június 1-jén kelt Alapító Okiratának 5.1-5.2 pontja értelmében

c) az 1. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 645/1289

d) a perbeli Felperesek [REDACTED] számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 644/1289

eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A hatályos, 2017. június 1-jén kelt Társasházi Alapító Okiratunkat F/3 szám alatt csatoltam.

Társasházunk társasházi jogállását bizonyító tulajdoni lapot (hrs: [REDACTED] F/4. számon csatoltam.

Felperesek lakás albetétének tulajdoni lapját (hrs: [REDACTED] 5. számon csatoltam.

Történeti előzményként bemutatom, hogy 2017. május 23-án köztudomású módon országosan is súlyos károkat okozó viharban a Felperesek kizárólagos használatú területén a társasházi tulajdonban álló támfal, felsőparkoló és lépcső a közterületi vízvezetéssel nem rendelkező, meredek budai hegyoldalról lezúduló sáros víztömeg erejétől megsérült, a csapadékvíz elvezető rendszer sárral eltömődött. A perben Alperesek az Ellenkérelmükhöz A/5. szám alatt mellékelt híradás tartalmával igazolták, hogy a főváros egészén súlyos károkat okozott az extrém időjárás.

A teljes épületre fenntartott biztosítási kötvény birtokában Felperesek 2017. május 26-án kihívták a kárszakértőt. I.r. Felperes azonban a kárszakértőnek a kárfelvételi jegyzőkönyvbe mondva aláírásával azt állította valótlanul, hogy nincs az Ingatlanon belső vízvezetés, amely miatt a biztosító nem fizetett térítést a Társasházat ért kárért. Az I. r. Felperes által aláírt kárfelvételi jegyzőkönyvet Alperesek az Ellenkérelem mellékleteként A/6 szám alatt, a biztosítóval emiatt folytatott levelezés A/7 szám alatt csatolták.

A biztosítási összeggel Társasházunk helyre tudta volna állíttatni a megrongálódott társasházi tulajdont, amelytől azonban I.r. Felperes valótlan ténynyilatkozata miatt Társasházunk elesett. [REDACTED]

2017. október 8-án Felperesek a jótállásra kötelezett kivitelezőt (képviselőt [REDACTED] kihívták és vele lebontatták, majd újjáépítették a társasházi tulajdonba tartozó, sérült, utcáfronton szemből nézve jobboldali támfalat. A Felperesek maguk intézték a jótállás keretében az újjáépítést a kivitelezővel, aki azt ingyenesen végezte el.

2019. június 6-án Felperesek a reparáció kétszeres igénybe vétele – vagyonbiztosítás általuk történt hibás intézése és az ingyenes jótállásnak a társasházi közös tulajdon vonatkozásában történt igénybe vétele – ellenére kellékszavatosság címén keresetet indítottak Alperesek ellen. A keresetben azt kérték, hogy hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén kötelezze a Bíróság Alpereseket egyetemlegesen a Ptk. 6:157.§ (1) és 6:159.§ (2) bekezdésének b) pont alapján 4.610.000,-Ft + áfa, összesen 5.854.700,-Ft összegnek a Felperesek részére egyetemlegesen történő megfizetésére, valamint a perköltségek megfizetésére.

Felperesek a keresetlevelük 3. oldalának 3. bekezdésében akként nyilatkoztak az általuk újjáépített támfal vonatkozásában, hogy Alperesek megkezdték a hibák kijavítását egy vállalkozóval, azonban szakszerűtlen módon. Felperesek előbbi állításaival szemben a kivitelező képviselőjében eljáró [REDACTED] támfal tényleges kivitelezője 2021. január 7-i tanúvallomásában a jegyzőkönyv 3. oldala 9. bekezdésében elmondta, hogy **„volt egy vihar, ami kimosta a hegyoldalt és ekkor kérte a Felperes helyreállítását”**. Továbbá a tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdésének tanúsága szerint azt is elmondta a bíróság előtt, hogy **„az újjáépítés során [REDACTED] el egyeztettem”**. Ekként a tanúvallomásában feltárta a bíróság előtt, hogy a jótálló kivitelezőt az I.r. Felperes hívta ki és vele újjáépítette a sérült támfalat. (Jótállásra tekintettel ingyenesen).

Előadom, hogy I.r. Felperes a társasházi közös tulajdonban álló támfal kijavításáról a Társasház közösséggel egyáltalán nem kommunikált, a támfallal sajátjaként rendelkezett. Amennyiben pedig az I.r. Felperes hibásan építette újjá a társasházi közös tulajdonú támfalat a jótállás alapján ingyenesen eljáró vállalkozóval, az esetben Felperesek a Társasháznak további károkat okoztak.

Felperes a Társasházzal nem kommunikál, közös költséget egyáltalán nem fizet.

Felperesek a kereseti kérelmük 5. számú pontját képező táblázatban állapították meg tételesen kártérítési igényüket az alábbi épületelemek vonatkozásában:

- e) támfal
- f) lépcső
- g) csapadékvízvezető rendszer (Felperesek által rácsos folyókaként és víznyelőként feltüntetve)
- h) parkoló

A perben Alperesek Ellenkérelmükben bizonyították, hogy a perrel érintett, a 2017. május 23-i természeti csapás során sérült támfal, csapadékvízvezető rendszer, támfalhoz kapcsolódó parkoló és ahhoz vezető lépcső nem a Felperesek különtulajdona, hanem társasházi közös tulajdon a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. („Társasházi Törvény”) 1.§ 2) bekezdésére, valamint Társasházunk Alapító Okiratának III.7 és III/8. pontjában foglaltakra tekintettel.

Előadom, hogy a perrel érintett épületrészek Társasházunkban társasházi közös tulajdonba tartozóak az alábbiak szerint:

A Társasházi Törvény 1. § (2) bekezdése értelmében az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Felperesek - mint minden társasházi lakás tulajdonosai - ekként **kizárólagos tulajdont** a lakás

és garázs belső terén és a lakásgépészeti elemeken szereztek.

Ezzel szemben **társasházi közös tulajdonba** tartoznak az épület szerkezeti elemei (támfal is), főfalai, a tetőszerkezet és födém, valamint az épületgépészeti elemek (épület csapadékvízvezető rendszer), továbbá a földterület, amelyen a társasház áll. A társasházi lakás tulajdonosok a lakás albetétjük körüli, meghatározott méretű földterületen (udvar, kert) tulajdonjoggal nem, hanem csak használati joggal rendelkeznek.

A Társasház Alapító Okiratának III.7 pontja értelmében társasházi közös tulajdon az épület vonatkozásában

- I. az épület alap- és főfalai, vasbeton pillérei, födémek, kémények, **egyéb teherhordó szerkezetek**, szigetelése és aknák,
- II. az épület fedélszerkezetei és azok fedései, szigetelései,
- III. bádogos munkák és **ereszcsatornák, esővíz elvezető hálózattal**,
- IV. az elektromos-, víz- gázhálózat a közterületi rákötéstől a külön tulajdonba kerülő lakóingatlanok fogyasztásmérőinek bemenetéig, továbbá mindazon közművezetékek és tartozékai, melyek nem képezik a közüzemi szolgáltató társaságok tulajdonát,
- V. a szennyvíz- és **csapadék csatorna**, a külön tulajdonba kerülő ingatlan hányadoktól a közterületen lépő bekötésig,
- VI. az épület és építmény külső homlokzati burkolata,
- VII. az utcafronti, a belső elválasztó és telekhatározó kerítések,
- VIII. földrészlet.**

A földrészlet mint társasházi közös tulajdon a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalának mint hatóságnak a [REDACTED] **ügyszámú**, kötelező határozata alapján került meghatározásra társasházi közös tulajdonként a végleges Társasházi Alapító Okiratban. A főhivatali határozat csatolásra került Alperesek 2019. október 27-i válasziratához.

Előadom, hogy Társasházunk vonatkozásában társasházi közös tulajdonba tartoznak a kellékszavatossági perrel érintett épületrészek, azaz

- a támfal mint függőleges teherhordó szerkezet az Alapító Okirat III.7 pont I. alpontja szerint
- a támfalhoz kapcsolódó parkoló és lépcső mint teherhordó szerkezetek ugyan ezen pont alapján
- Felperesek által rácsos folyókaként és víznyelőként megnevezett esővíz elvezető rendszer és csapadék csatorna az Alapító Okirat III.7 pontnak a III. és V. alpontjai szerint.

A perben Felperesek indítványára eljáró [REDACTED] szakértő a perben benyújtott Szakvéleménye 43. oldalán a „Gabionfal” szakasz cím alatt szintén teherhordó szerkezetként minősítette a támfalat. A szakértő ezáltal megerősítette azon alperesi állítást, miszerint teherhordó szerkezetként a támfal a Társasházi Alapító Okirat III.7 pont I. alpontja értelmében társasházi közös tulajdon és nem Felperesek különtulajdona.

A Társasházi Alapító Okirat III.8. pontja értelmében – összhangban a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdésében foglaltakkal - az épületszerkezet, az épületberendezési és felszerelési tárgyak akkor is társasházi közös tulajdonba tartoznak, ha az a különtulajdonba tartozó lakáson belül van. A támfal ezért az Alapító Okirat ezen III.8. pontja értelmében is társasházi közös tulajdonba tartozik. Ekként az épületszerkezeti elem, támfal társasházi közös tulajdonnak minősül, bárhol is helyezkedik el.

A Társasházi Törvény a Társasházi Alapító Okirat mint a Társasház alapításának és a Társasház működési alapdokumentuma vonatkozásában az alábbiak szerint rendelkezik:

Társasházi Törvény 5.§ (5)

*Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. **Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.***

Társasházi Törvény 7.§ (1)

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

Társasházi Törvény 9. §

Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,*
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,*
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,*
- d) az ingatlannyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot, tény*
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.*

Előadom, hogy a Társasházi Törvény fenti rendelkezései értelmében a Társasházi Alapító Okirat a Társasház ingatlannyilvántartási bejegyzésének az előfeltétele és ingatlannyilvántartási alapdokumentum, amely a társasházra vonatkozó tulajdoni lappal közhitelesen igazolja harmadik személyek felé az épület társasházi közös tulajdoni voltát, valamint az épületrészekre vonatkozó tulajdoni viszonyokat, ekként szétválasztva

- i) a társasházi közös tulajdon tárgyait és
- ii) a lakás albetét tulajdonosok különtulajdonát.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás.

A Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése alapján a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, **gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat**, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a **közös képviselőt** (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben **hatálytalan**.

A Társasházi Törvény fenti hivatkozott 3. § (1) bekezdésére tekintettel, mivel

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolni a tulajdonostársak közössége jogosult azzal, hogy a perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg, valamint
- b) az egyes tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan,

ezért Felperesek nem voltak jogosultak a **társasházi közös tulajdon vonatkozásában kellékszavatossági per megindítására, azzal kapcsolatos kártérítési igény támasztására, valamint a kártérítés átvételére**. Mivel a Társasház tekintetében a társasági közös tulajdonnal kapcsolatban a perindítás engem, a közös képviselőt illet meg, a Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak.

Személyemet mint a közös képviselőt a Társasházi Alapító Okirat 32. pontja külön felj
Társasházi közösség bíróságok előtti képviseletére.

Pp. 176. § [Visszautasítás]

(1) A bíróság - hiánypótlási felhívás kiadását mellőzve - a keresetlevelet visszautasítja, ha

...

g) a pert nem jogszabályban erre feljogosított személy indítja,

Alperesek a perben kérték az eljáró bíróságoktól, hogy a Pp. 176. (1) g) pont alapján utasítsa vissza a Felperesek keresetlevelét. A bíróságok a Pp. 176. (1) g) pontjába ütköző módon ezen alperesi kérelemnek nem tettek eleget.

Az elsőfokú bíróság a 14.P.21.681/2019/98. számú elsőfokú ítéletével – elfogadva a keresetet – kötelezte Alpereseket arra, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg Felpereseknek egyetemleges jogosultsággal 4.971.167,-Ft tőkét és 1.615.214,-Ft perköltséget.

Elsőfokú bíróság ítélete [52] pontjában az ítéletét azzal indokolta, hogy a Felperesek az általuk megkötött adásvételi szerződésre tekintettel jogosultak szavatossági igényt érvényesíteni Alperesekkel szemben. Előadom újra, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek esetében a Felpereseknek e szavatossági igénye a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése alapján nem áll fenn.

Indokolása [53] pontjában a bíróság továbbá utalt a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.281/2006/5. számú ítéletére, amely szerint a társasházi **különtulajdonú** ingatlanok vevői szavatossági igényüket a velük adásvételi szerződést kötő eladóval szemben érvényesíthetik.

Előadom, hogy az elsőfokú bíróság nem hivatkozhatott volna a Győri Ítéltábla ezen ítéletére, mert

- annak átolvasása után nyilvánvalóvá vált, hogy annak tárgya nem társasházi közös tulajdonú épületrésszel, hanem a vevő **különtulajdonban álló** társasházi lakáson belüli hibával kapcsolatos szavatosság,
- a kellékszavatossági perben pedig Felperesek a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek tekintetében érvényesítettek kellékszavatossági igényt, **amelyre nem voltak jogosultak**, mert ezek vonatkozásában rendelkezni vagy perelni a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében kizárólag én mint társasházi közös képviselő jogosult, a Felperesek nem és más sem.

Elsőfokú Bíróság a fenti ítéltáblai döntésre hivatkozásával **Felperesek különtulajdonába tartozónak tekintette a szavatossági igénnyel érintett épületelemeket** annak ellenére, hogy Alperesek a Társasházi Törvény 1.§ (2) és a Társasházi Alapító Okirat III/7, valamint III. 8. pontjaival bizonyították a kellékszavatossággal érintett épületelemek társasházi közös tulajdoni jogállását, amelyekkel kapcsolatban a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében kizárólag a társasházi tulajdonközösség gyakorolhatja a tulajdonosi jogokat azzal, hogy társasházi perben kizárólag engem mint a társasházi közös képviselőt illeti meg a perbeli cselekvőképesség.

Az Elsőfokú Bíróság továbbá az Ítélet [54] pontjában további részletezés nélkül hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.818/2011/5. számú részítéletre, amely szerint hibás teljesítés miatt a vevő az eladóval szemben érvényesíthet szavatossági igényt.

Előadom, hogy e hivatkozott legfelsőbb bírósági döntés nem alkalmazható jelen esetben, mert tényállása merőben eltér a kellékszavatossági per tényállásától. A felhívott legfelsőbb bírósági döntés szerinti festett vagy tapétázott falfelület, illetve lakás albetét elektromos szerelvényei ugyanis **nem társasházi közös tulajdon, hanem különtulajdon tárgyai**, ezért a vevő a legfelsőbb bírósági (korábbi) tényállásban valóban jogosult volt szavatossági igényt érvényesíteni a különtulajdona vonatkozásában. A jelen perben azonban Felperesek a társasházi közös tulajdon vonatkozásában érvényesítettek kellékszavatosságot, amely tekintetében a Társasházi közösség gyakorolhatja a tulajdonosi

jogosultságokat, illetve ilyen perben kizárólag engem mint közös képviselőt illeti meg a perbeli cselekvőképesség.

A Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a társasházi közös tulajdonra vonatkozóan a tulajdonostárs pert indít, e cselekménye harmadik személyekkel szemben hatálytalan. Előadom erre tekintettel, hogy a Felperesek – azaz tulajdonostársak - indítottak pert a társasházi közös tulajdonú épületelemek vonatkozásában, amelyre nem voltak jogosultak és azt kifejezett jogszabályi tiltás ellenére tették.

Alperesek fellebbezése folytán eljáró Törvényszék **43.Pf.630.178/2022/6.** számú másodfokú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, ahhoz további indokolást fűzött.

Ítélete /9/ pontjában a Másodfokú Bíróság szerint *„a kellékszavatossági igény jogosulja a vevő, kötelezettje az eladó. Eladók alperesek, vevők felperesek voltak. A társasház nem adott el, nem vett, következésképp a szerződésnek nem alanya, a szerződés hibás teljesítéséből fakadóan **igényt nem támaszthat, vele szemben igény nem támasztható.**”*

Előadom, hogy ezen indokolással a Másodfokú Bíróság önkényesen kizárta a kellékszavatossággal érintett - ténylegesen társasházi közös tulajdonú - épületelemek vonatkozásában a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése alapján kizárólagosan rendelkezni jogosult Társasházi közösséget az őt megillető tulajdonosi jogok gyakorlásából. Egyben a Másodfokú Bíróság felhatalmazta a Felpereseket, egy albetét (lakás) tulajdonosait arra, hogy sajátjukként rendelkezve érvényesítsenek kellékszavatossági igényt a ténylegesen társasházi közös tulajdon tárgyaival kapcsolatban. A Másodfokú Bíróság indokolása a Társasházi Törvény 3.§ (1) pontjába foglaltakba ütköző.

A Másodfokú Ítélet /10/ pontjában a Bíróság indokolásaként rögzítette - szintén a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdésbe ütköző - azon állítását, miszerint *„a vevő a közös tulajdonban álló épületrész vonatkozásában is jogosult szavatossági igényt érvényesíteni”.*

A Másodfokú Ítélet /11/ pontjában a Bíróság kimondta, hogy *„Azon támfal, kistámfal, garázslehajtó, lépcső és a nem a két kertrészt, illetőleg az utcát elhatároló gabionkerítés, melyek kapcsán felperesek igényt érvényesítettek, Felperesek előbbiek szerinti **külön tulajdonát képező földrészleten** áll, azzal olyképpen tartósan egyesítve, hogy az elválasztással mind az elválasztott rész (gabionfal, támfal, stb.) mind a dolog használhatatlanná válna, s az ingatlan használhatósága (is) tartósan csökkenne. Ezen épületelemek ekként a **Ptk. 5:15.§-a** szerinti alkotórészi kapcsolatban állnak felperesek külön tulajdonával, melyből következik, hogy maguk is **külön tulajdon** tárgyai. **Felperesek tehát nem közös, hanem külön tulajdonukba kerülő épületrészekkel kapcsolatban érvényesítettek igényt.**”*

Ítélete ezen /11/ pontjában a Másodfokú Bíróság ekként a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdésében foglaltakat, valamint közhiteles földhivatali nyilvántartás részét képező Társasházi Alapító Okiratnak a társasházi közös tulajdon megállapító rendelkezéseit (III.7 és III.8 pontok) teljes egészében felülírva kifejezetten **átminősítette a Felperesek kizárólagos tulajdonává**

- a) a társasházi közös tulajdonba tartozó perbeli épületelemeket, továbbá
- b) a perbeli társasházi lakás alatti, a Társasházi Alapító Okirat III.7 pont VIII. alpontja szerint társasházi közös tulajdonba tartozó **földterületet is.**

Előadom előbbiekhez kapcsolódóan, hogy a lex specialis derogat legi generali elv alapján a közös szabályok, illetve az általános szabályok csak akkor kerülnek alkalmazásra, ha az adott kérdésre vonatkozóan nem találunk speciális szabályt. A társasházi viszonylatban a másodfokú bíróság nem hivatkozhat a fenti általános Ptk. szabályra, mert a társasházak esetében nem a Ptk. szerinti alkotórészi elv választja szét a társasházi közös tulajdon körét a különtulajdontól (lakás albetét). A jogalkotó a társasházak körére létrehozott egy **speciális szabály rendszert, a Társasházi Törvényt**, am

1.§ (2) bekezdése állapítja meg azt, hogy mi minősül társasházi közös tulajdonnak és mi minősül különtulajdonnak (társasházi albetét).

Előadom, hogy az eljárt bíróságok érvelései jogszabályba, továbbá alaptörvénybe ütközőek.

Az eljárt bíróságok Ítéleteikben jogszabályellenesen és Alaptörvénybe ütköző módon állapították meg azt, hogy a kellékszavatossági perrel érintett épületrészek a Felperesek kizárólagos tulajdona (különtulajdona).

Ezen ítéleti megállapítások egyrészt jogszabályba ütközőek, mert a Társasházi Törvény 1.§ (2) bekezdése, valamint ezzel összhangban – a közhiteles földhivatali nyilvántartásba bejegyzett - Társasházi Alapító Okiratunk III.7. és III. 8. pontjai megállapítják a társasházi közös tulajdon tárgyait. Ezek szerint a kellékszavatossági perrel érintett támfal, lépcső, kistámfal (szerkezeti elemek), valamint csapadékelvezető rendszer (Felperesek által ez utóbbit rácsos folyókaként és víznyelőként megnevezve) egyaránt társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek.

Az ingatlan-nyilvántartásba hatósági eljárás során bejegyzett társasházi jogállás jogi tény.

Társasházunk társasházi jogállása jogi tény. Ezt igazolja Társasházunk F/4 szám alatt csatolt tulajdoni lapja, valamint a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett, F/3 szám alatt csatolt Alapító Okiratunk. E jogi tényre tekintettel a Társasházi Törvény és azzal összhangban álló, ingatlannyilvántartásba bejegyzett Alapító Okirat jelöli ki a társasházi jogviszonyban állók jogait és kötelességeit, azaz jelen esetben a Társasház közösség és a Felperesek jogait és kötelességeit is.

Hivatkozom a meghozott Ítéleteknek a Kúria Pfv.I.20.884/2015/4. számon közzétett döntésébe ütköző voltára, mivel a Kúria e korábbi döntésében további magyarázatot nem igénylő módon kimondta, hogy „I.az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adatait a polgári pert tárgyaló bíróság nem jogosult felülvizsgálni és átminősíteni.”

Az alkotmányjogi panasszal érintett, tulajdonjogot fentiek szerint jogszabálysértő módon átminősítő Ítéletek sértik a Társasház közösségnek a társasházi közös tulajdonhoz **mint az Alaptörvény XIII. (1) cikkén alapuló, tulajdonhoz való alapjogát**, mert a bíróságok ítéleteikkel önkényesen minősítették át a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészeket a Felperesek kizárólagos tulajdonává. A tulajdonjogi átminősítéssel a bíróságok elvonták a Társasház közösségnek a társasházi közös tulajdonhoz fűződő tulajdonosi jogosultságait.

Az eljárt bíróságok először a társasházi közös tulajdon - alaptörvénybe ütköző módon - felperesi kizárólagos tulajdonná minősítették át, majd erre az önkényesen általuk kreált tényre hivatkozva állapították meg, hogy Felperesek kizárólagos tulajdonosként jogosultak a kellékszavatossággal érintett épületelemek vonatkozásában kártérítést követelni.

Az alkotmányjogi panasszal érintett Ítéletek sértik az Indítványozó Társasház közösségnek az **Alaptörvény XIII. (1) cikkén alapuló, tulajdonhoz való alapjogát**.

Az eljárt bíróságok Ítéleteikkel egyrészt azért sértik a Társasház közösség tulajdonhoz való alapjogát, mert a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek helyreállítására a Felpereseknek - a tulajdoni viszonyok önkényes ítéleti átminősítésével - megítélt összeget a Felperesek felvették, azonban azzal sajátjukként rendelkezve azt nem fordították a közös tulajdonú épületrészek kijavítására. Felperesek ezzel szemben a támfalat lebontatták, annak helyét és a mélygarázs garázslehajtót több tonnányi töltőföld ráhordásával betemették, ezzel a társasházi garázst megszüntették társasházi jóváhagyás nélkül.

Előbbiekre tekintettel a Társasháznak a társasházi közös tulajdonhoz fűződő azon tulajdonosi jogosultsága is megszűnt, hogy az épület szerkezeti elemei tekintetében jótállás keretében ingyenesen műszaki vizsgálatot és/vagy javítást igényeljen a jótálló kivitelezőtől, mert Felperesek sajátjukként rendelkezve a társasházi közös tulajdon tárgyaival megbontották az épület szerkezetét és azt meg is változtatták az eljárási bíróságok által meghozott, alaptörvényt sértő, tulajdonjogot átminősítő ítéleteiben foglaltakra alapítva, amely miatt megszűnt a szerkezeti elemekre a Társasház közösség számára az ítéletek előtt 2027 évig terjedő időszakra fennállt jótállási jogosultság.

Az eljáró bíróságok ítéleteikkel egyben **törvényen kívüli állapotot idéztek** elő. A Társasház és az abban lévő lakások (albetétek) jogállása teljes mértékben és a Társasházi Törvénynek megfelelően rendezett volt mindaddig, amíg az eljáró bíróságok a Társasházi Törvénnyel és az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tényekkel, valamint a Társasházi Alapító Okirattal ellentétesen nem rendelkeztek a tulajdonjogot átminősítő ítéleteikkel. Egy többlakásos lakóház jogállása osztatlan közös tulajdoni vagy – fejlettebb és szervezett jogi formában működve – társasházi. A tárgyi lakóház főhivatali nyilvántartás szerint társasház, az abban lévő lakások társasházi lakások, az ingatlan nyilvántartás részét képező Társasházi Alapító Okirat megállapítja a társasházi közös tulajdon tárgyait. Ezzel szemben az eljáró bíróságok ítéleteikben hivatkozást biztosítottak a Felpereseknek mint egy lakás albetét tulajdonosainak arra, hogy a társasházi közös tulajdon egyes elemeivel mint a különtulajdonukba tartozó elemekkel sajátjukként rendelkezhetnek.

Az alaptörvény-ellenes ítéletekkel előidézett ezen jogi rendezetlenség abban áll, hogy a jelen többlakásos épület továbbra sem minősülhet osztatlan közös tulajdoni formának, mert az épület az ingatlannyilvántartás adatai szerint társasház, azonban a Társasházunk a piaci forgalomban jelenleg tiszta jogállású társasházként tud megjelenni: azért nem, mert az ítéletek egyes társasházi közös tulajdonban álló épületelemeket egy albetét tulajdonosa, a Felperesek tulajdonává minősítette át. Ekként a társasházi közös tulajdonnal kapcsolatos társasházi tulajdonosi jogosultságok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése, egészében a Társasház működése megreked vagy kizárólag jogviták és peres eljárások mentén lesz biztosítható, súlyosan sértve Társasházunknak a közös tulajdonhoz fűződő tulajdonosi jogosultságait.

Az ingatlanpiaci forgalomban megjelenő vevők az ingatlannyilvántartás adataiban bízva, arra alapítva kötnek ügyleteket. Társasházi közös tulajdonhoz fűződő jogosultság ítéleti elvonása, valamint társasházi közös tulajdonnak egyes személyek magántulajdonává történő ítéleti átminősítése – az ingatlannyilvántartásban jogszerűen rögzített tényektől eltérően – az ingatlannyilvántartás adataiba vetett bizalmat rendíti meg és az ingatlanpiaci forgalomban szereplők számára indokolatlan kockázatot hordoz. Társasházunk erre tekintettel rendezett társasházi jogállással jelenleg nem rendelkezik az alaptörvény-ellenes ítéletek miatt.

Hivatkozom arra, hogy Magyarországon a többlakásos ingatlanok döntő része társasházként működik, ezért a Társasházi Törvény rendelkezései a lakosság széles körének mindennapjait szabályozza. A Társasházi Törvény preambuluma kifejezi a társasház mint intézmény lényegét és funkcióját, aszerint az Országgyűlés a társasháztulajdon létesítése és biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében alkotta meg a Társasházi törvényt. A jogalkotói szándék ekként abban állt, hogy biztonságos és szakszerű, a tulajdonosi érdekeket tiszteletben tartó működési keretek kerüljenek megállapításra a társasházi jogviszony szereplői számára. A tulajdonjogot átminősítő ítéletek azonban e jogalkotói szándékkal ellentétben állnak.

Felperesek társasházi lakást és garázst vásároltak, ennek tényét a Társasház és a tárgyi 2. számú felperesi lakás albetét tulajdoni lapjai igazolják (F/4 és F/5 jelű mellékletek). Nem áll fenn jogelvi megfontolás, sem jogszabályi indok a jelen kellékszavatossági perben arra, hogy az eljáró bíróságok a társasházi jogviszonyba utólag beavatkozzanak társasházi közös tulajdonnak kizárólagos tulajdonná

történő átminősítésével, a társasházi lakásokra vonatkozó tiszta, transzparens ügyletek tartalmával és az ingatlannyilvántartásba jogszerűen bejegyzett tényekkel ellentétesen eljárva. Ilyen típusú bírósági beavatkozás sérti a Társasház közösség társasházi közös tulajdonhoz fűződő alapjogát, ellehetetleníti a Társasház működését.

Előadom, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése a tulajdon más típusú, közérdekből történő elvonása, azaz a kisajátítás lehetőségéről is akként rendelkezik, hogy arra csak kivételesen, valamint kizárólag törvényben meghatározott esetben és módon, azonnali kártalanítás mellett lehet mód.

Alaptörvény XIII. cikk (2)

Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

A fentiekre tekintettel kérem a **tisztelt Alkotmánybíróságot**, hogy állapítsa meg a hibás teljesítés miatti kellékszavatosság iránt indított perben

- a) a Budapest II. és III. kerületi Bíróság által meghozott **14.P.21.681/2019 /98.** számú elsőfokú, Alpereseket marasztaló, valamint
- b) a Fővárosi Törvényszék által meghozott **43.Pf.630.178/2022/6.** számú másodfokú, keresetnek helytadó

ítéletek („**Ítéletek**”) alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg.

3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a) Nyilatkozat arról, ha az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

A Társasház a perben nem volt fél, ezért a bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését nem kérte.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya, vagy jogtanácsosi igazolvány másolata, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el.

Jogi képviselő nélkül járok el.

Képviseleti jogomat az F/3. szám alatt csatolt Társasházi Alapító Okirat 32. pontjában adott felhatalmazás biztosítja.

Közös képviselőkénti önálló eljárás jogosultságomat az F/8. szám alatt csatolt, hatósági eljárásban hitelesen kiállított okirat másolatával igazolom.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Nyilatkozom arról, hogy nem járulok hozzá személyes adataim közzétételéhez.

d)Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata

F/3. szám alatt melléltem a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett hatályos Társasházi A

Okiratot, melynek III/7. és III/8. pontjai igazolja, hogy az alkotmányjogi panasszal érintett ítéletek tárgyát képező épületelemek Társasházunknál társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek.

Mellékletek:

- F/1 A 14.P.21.681/2019 /98. számú elsőfokú ítélet
- F/2 43.Pf.630.178/2022/6. számú másodfokú ítélet
- F/3 A 2017. június 1. napján kelt, a földhivatali nyilvántartásba feljegyzett hatályos Társasházi Alapító Okirat
- F/4 Társasházunk társasházi jogállását igazoló tulajdoni lap
- F/5 Felperesek lakás albetétének tulajdoni lapja, igazolva annak társasházi lakás jogállását
- F/6 Fotó, amelyen látható a korábban létezett társasházi mélygarázs lejáró, támfal és társasházi mélygarázs
- F/7 Fotó, amelyen látható, hogy a támfal, társasházi mélygarázs lejáró, ekként a társasházi garázs már nem létezik, azt Felperesek betemették,
- F/8 Hatósági nyilvántartásban hitelesen kiállított okirat másolata a Társasház közös képviselőjének önálló eljárási jogosultságáról

