

Az Alkotmánybíróság részére  
1015 Budapest, Donáti u. 35. A/5.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/2169-2/2022
Érkezett:	2022 NOV. 21. e-mail
Példány:	1 Kezelőiroda:
Melléklet:	1 db. lu'

Ügyszám: IV/2169-1/2022.

Tisztelt Alkotmánybíróság

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján a fenti ügyszámú hiánypótlási felhívásra tekintettel az alábbi

#### alkotmányjogi panaszt

terjesztjük elő.

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

- a Budapest II. és III. kerületi Bíróság által meghozott **14.P.21.681/2019 /98.** számú elsőfokú, Indítványozókat marasztaló, valamint
- 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 az alkotmányjogi panaszhoz F/1 és F/2 szám alatt csatoltuk.

A kellékszavatossági perben Indítványozók alperesi pozícióban voltak mint a Felperesek társasházi lakásának korábbi eladói. Emellett Indítványozók a társasházban lakás albetét tulajdonosok, valamint a társasházi közös tulajdon vonatkozásában döntési, illetve többségi szavazati joggal rendelkeznek.

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

- Indítványozók számára a társasházi közös tulajdonból 645/1289, azaz többségi
- a kellékszavatossági per Felperesei [REDACTED] 2. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 644/1289

eszmei tulajdoni hányad tartozik.

2019. június 6-án Felperesek kellékszavatosság címén keresetet indítottak Indítványozók mint a lakásuk korábbi eladói ellen egy viharok után. A keresetben Felperesek azt kérték, hogy hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén kötelezze a Bíróság Indítványozókat 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.

A perben Indítványozók 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 külön tulajdona, hanem társasházi közös tulajdon a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. („Társasházi Törvény”) 1.§ 2) bekezdésére, valamint a Társasház Alapító Okiratának III.7 és III/8. pontjában foglaltakra tekintettel.

Indítványozók továbbá bizonyították a Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdésére tekintettel, hogy 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.

**Erre tekintettel Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak. Ezt Indítványozók kérték is az elsőfokú bíróságtól.**

**Ennek ellenére az elsőfokú bíróság a 14.P.21.681/2019/98. számú elsőfokú ítéletével – elfogadva a keresetet – kötelezte Indítványozókat 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] és [53] pontjában az ítéletét azzal indokolta, hogy a Felperesek az általuk megkötött adásvételi szerződésre tekintettel jogosultak szavatossági igényt érvényesíteni Indítványozókkal szemben. Az Elsőfokú bíróság ezen döntésével lehetővé tette a Felperesek számára, hogy a társasházi közös tulajdon kijavítására a társasház közösség helyett maguk vegyenek fel kártérítést, a kártérítési összeggel és a közös tulajdon tárgyaival önállóan, sajátjukként rendelkezzenek. Felperesek a kártérítést később bár felvették, azt nem a keresetben előadott, közös tulajdonú épületrészek felújítására fordították.

Az Elsőfokú Bíróság ekként ítéletébe foglalt indokolásával lehetővé tette **Felperesek részére, hogy a társasházi közös tulajdon tárgyaival kisebbségi tulajdonosként maguk rendelkezzenek** annak ellenére, hogy Indítványozók 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, azon belül Indítványozók többségi szavazati joggal gyakorolhatják a tulajdonosi jogokat. Továbbá az ezzel kapcsolatos perben kizárólag I.r. Indítványozót, mint a társasházi közös képviselőt illeti meg a perbeli cselekvőképesség.

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

A Másodfokú Ítélet /10/ pontjában a Másodfokú 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**”.

Másodfokú ítélete /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 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.**

Előadjuk előbbiekhöz 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).

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

**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 az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, F/3 szám alatt csatolt Alapító Okiratunk. E jogi tényre tekintettel a Társasházi Törvény és azzal összhangban álló, ingatlan-nyilvántartásba 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. Az Alapító Okirat továbbá közhitelesen állapítja meg a társasházi közös és különtulajdon elemeit.

Az Első- és Másodfokú Bíróságok döntései nem megalapozottak és alaptörvény ellenesek.

**Az Alaptörvény megsértett rendelkezése a XIII. cikk (1) bek., amelynek értelmében mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez.**

Az alkotmányjogi panasszal érintett fent ismertetett Ítéletek sértik az Indítványozóknak 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, alaptörvény-ellenes indokolásra alapították Ítéleteiket. Az indokolás körében a bíróságok alaptörvény-ellenes módon Felperesek különtulajdonként állapították meg a társasházi közös tulajdon elemeit és ezen indokolásra alapították Ítéleteiket. **Indítványozók a társasházi közös tulajdon tekintetében többségi szavazati joggal rendelkeznek a Társasházi Alapító Okirat 5.1-5.2 pontjai értelmében Felperesekhez képest.**

**A bíróságok azonban az alaptörvény-ellenes indokolásra alapított ítéleteikkel a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek Felperesek magántulajdonává történő átminősítése útján elvonták az Indítványozóknak a társasházi közös tulajdon tárgyaihoz fűződő tulajdonosi, döntési jogosultságát.**

**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.

**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**.

Mivel a Társasház tekintetében a társasági közös tulajdonnal kapcsolatban a perindítás joga kizárólag a közös képviselőt, azaz I.r. Indítványozót illeti meg, a Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak.

**Előbbieken túl 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, szigetelése,
- 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**.

Előadjuk, hogy nem áll fenn olyan nyomós indok, magas szintű jogszabály, amely alapján bármely bírói szerv önkényesen elvonhatja az Indítványozóknak – vagy bárkinek - a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Társasházi Alapító Okirat szerinti, társasházi közös tulajdonhoz fűződő tulajdonjogát.

**A Ptk. 5:13. § (1) bek. értelmében** 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.

Az eljáró bíróságok ítéleteikkel egyben **törvényen kívüli állapotot idéztek elő** a Társasház vonatkozásában. 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, eltérő szabályok alapján. A tárgyi lakóház ingatlan-nyilvántartás szerint társasház, az abban lévő lakások társasházi lakások, az ingatlan nyilvántartás részét képező Társasházi Alapító Okirat megállapítja a társasházi közös és külön tulajdon tárgyait.

Ezzel szemben az eljáró bíróságok ítéleti indokolásaikkal 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 tud, 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 Indítványozóknak a közös tulajdonhoz fűződő tulajdonosi jogosultságait.

Az eljárás bíróságok továbbá az ítéleteikben foglalt tulajdonjogi átminősítésnek az ingatlannyilvántartási rendszeren történő átvezetéséről Indítványozókat nem értesítette vagy nem döntött arról. A Társasház ekként nem tiszta. Ilyen döntést a bíróság Indítványozókkal eddig nem közölt.

Az ingatlanpiaci forgalomban megjelenő vevők az ingatlannyilvántartás adataiban bízva, arra alapítva kötnek ügyleteket. Társasházi közös tulajdonhoz fűződő jogosultság ítéleti indokolással történő elvonása, valamint társasházi közös tulajdonnak egyes személyek (Felperesek) magántulajdonává történő 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 indokolással meghozott ítéletek miatt.

Hivatkozunk 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 eljárás 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, azon belül az Indítványozók társasházi közös tulajdonhoz fűződő alapjogát, ellehetleníti a Társasház működését.

Előadjuk, 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 a következők szerint:

**Alaptörvény XIII. cikk (2)**

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

**Előadjuk, hogy az Ítéletek bírói indokolásai, amelyek társasházi közös tulajdon magántulajdonná történő alaptörvény-ellenes átminősítésében nyilvánultak meg, az ítéletek tartalmát közvetlenül és érdemben befolyásolták. Az ítéletek sértik Indítványozóknak a tulajdonhoz fűződő alapjogát.**

Tekintettel arra, hogy az alaptörvény-ellenes bírói indokolással meghozott ítéletek eredményeképpen a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek Felperesek tulajdonává történő átminősítésével az eljáró bíróságok elvonták az Indítványozóknak a közös tulajdon tárgyaihoz fűződő tulajdonosi, döntési jogosultságát, az Indítványozóknak a tulajdonjoghoz fűződő alapjoga sérült, ezért kérjük 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, Indítványozókat 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.

**Kérelmünk részletes indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:**

**1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei**

**a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése,**

Indítványozókként előadjuk, hogy a kellékszavatossági perben alperesek voltunk, mint a Felperesek lakásának korábbi eladói, egyben a perrel érintett [REDACTED] Társasházban társasházi albetéttel, valamint a közös tulajdon vonatkozásában döntési, illetve többségi szavazati joggal rendelkezünk. Az Indítványozók közül [REDACTED] i.r. Indítványozó egyben a Társasház közös képviselője.

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

- c) Indítványozók számára a társasházi közös tulajdonból 645/1289, azaz többségi
- d) a kellékszavatossági per Felperesei ([REDACTED]) 2. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 644/1289

eszei tulajdoni hányad tartozik.

A hatályos, 2017. június 1-jén kelt, a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett Társasházi Alapító Okiratot az alkotmányjogi panaszhoz F/3 számon csatoltuk.

Társasházunk társasházi jogállását tartalmazó tulajdoni lapot (hrsz: [REDACTED]) az alkotmányjogi panaszhoz F/4 számon csatoltuk.

Indítványozók tulajdonát képező társasházi lakás tulajdoni lapját (hrsz: [REDACTED]) az alkotmányjogi panaszhoz F/9 számon csatoltuk.

A Felperesek tulajdonát képező társasházi lakás tulajdoni lapját (hrsz: [REDACTED]) az alkotmányjogi panaszhoz F/5 számon csatoltuk.

A kellékszavatossági per előzménye az, hogy 2017. május 23-án köztudomású módon országosan is súlyos károkat okozó viharban 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.

2019. június 6-án Felperesek az ingyenes jótállás (újjaépítés) igénybe vétele ellenére kellékszavatosság címén keresetet indítottak Indítványozók ellen, akik a lakás albetétet értékesítették korábban Felperesek számára. A keresetben Felperesek azt kérték, hogy hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén kötelezze a Bíróság Indítványozókat 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 kereseti kérelmük 5. számú pontját képező táblázatban tételesen állapították meg kártérítési igényüket a

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

Indítványozók a perben bizonyították, hogy a perrel érintett, a 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.

**Előadjuk, 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 (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 albetét és garázs belső terén, valamint 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. kerületi Hivatalának mint hatóságnak a [REDAKT] **ügyszámú**, kötelező határozata alapján került meghatározásra társasházi közös tulajdonként a végleges Alapító Okiratban. A fölhivatali határozat csatolásra került Indítványozók 2019. október 27-i válasziratához.

Előadjuk, 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 [REDAKT] 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 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, 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 alapidokumentuma - 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, ...



Előadjuk, hogy a Társasházi Törvény fenti rendelkezései értelmében a Társasházi Alapító Okirat a Társasház ingatlannyilvántartási bejegyzésének az előfeltétele és ingatlannyilvántartási alapidokumentum, 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 különtulajdonát.

**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 a tulajdonostársak közössége, azon belül az Indítványozók jogosultak azzal, hogy b) a perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg, valamint c) 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, magáncélra felhasználásra.** Mivel a Társasház tekintetében a társasági közös tulajdonnal kapcsolatban a perindítás joga kizárólag a közös képviselőt illeti meg, a Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak.

#### **Pp. 176. § [Visszautasítás]**

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

...

*g) a pert nem jogszabályban erre feljogosított személy indítja,*

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

**Az elsőfokú bíróság a 14.P.21.681/2019/98. számú elsőfokú ítéletével – elfogadva a keresetet – kötelezte Indítványozókat 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. Előadjuk újra, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek esetében a Felpereseknek e szavatossági igénye a Társasházi Törvény 3. § (1) bekezdése alapján nem állhat fenn, mert társasházi közös tulajdonról a döntést a Társasház közösség, azon belül az Indítványozók többségi szavazással jogosultak meghozni.

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.

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

- annak áttekintése alapján nyilvánvalóvá vált, hogy az ítélet tárgya nem társasházi közös tulajdonú épületrésszel, hanem a vevő **különtulajdonában 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 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 ítéltáblai döntésre történő hivatkozásával **Felperesek különtulajdonába tartozóként kezelte a szavatossági igényvel érintett társasházi közös tulajdonú épületelemeket** annak ellenére, hogy Indítványozók 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 – azon belül Indítványozók - gyakorolhatják a tulajdonosi jogokat, továbbá azzal kapcsolatos perben kizárólag I.r. Indítványozót, mint a társasházi 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**. Előadjuk 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.

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

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

Másodfokú Ítélete /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**

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

Előadjuk 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).

Hivatkozunk 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 Indítványozók félként vettek részt.

#### **c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje**

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

Előadjuk a körben, hogy az eljáró bíróságok nem közölték a Társasház közösséggel, illetve Indítványozókkal azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban rendelkeztek-e a társasházi tulajdoni viszonyok azon átalakításáról, amely megfelel a meghozott Ítéleteikben foglaltaknak. Azaz a bíróságok nem közölték azon döntésüket, hogy a földhivatali nyilvántartásban megkezdték-e vagy mikor kezdik meg annak átvezetését, hogy a társasházi közös tulajdon tárgyai Felperesek magántulajdonává válik.

A bíróságok ezen hallgatása okán a társasház jogállása bizonytalan, ebből adódóan a Társasház közösség és Indítványozók **2022. augusztusában** szenvedték el első alkalommal az alaptörvény-ellenes ítéletek révén kialakult bizonytalan társasházi jogállásból eredő tulajdonosi sérelmeket. Az első sérelem bekövetkeztétől számított 60 napon belül Indítványozók benyújtották az alkotmányjogi panaszt.

Az alaptörvény-ellenes **Ítéletekben kapott felhatalmazás alapján** Felperesek a társasházi épülettel sajátjukként rendelkezve **2022. augusztusára** – a Társasházi tv. 1.§ (2), valamint a Társasházi Alapító 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.

Ebből következően az alaptörvény-ellenes **Ítéletekben kapott felhatalmazás alapján** Felperesek bár felvették a közös tulajdon tárgyainak kijavítására keresetükben kért összeget, azonban azt nem fordították a közös tulajdon tárgyainak kijavítására.

F/6 számon mellékeljük az alkotmányjogi panaszhoz a korábban készült fotót, amelyen még látható a társasházi mélygarázs lejáró a mellett lévő támfallal.

F/7 számon mellékeltem az alkotmányjogi panaszhoz 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 a Társasház közösség és Indítványozók szembesültek a tulajdont átminősítő ítéletek, valamint a bíróság hallgatása okán az Indítványozókat ért további alapjogi sérelmekről. A Társasházi közösség, azon belül az Indítványozók a társasházi közös tulajdonba tartozó épületszerkezet vonatkozásában jogosultak tulajdonosi jogaikat gyakorolni. E körben jogosultak 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, ha a bíróságok nem avatkoznak bele alaptörvény-ellenesen a társasház működésébe.

2022. augusztusának közepén kaptunk tájékoztatást arról, hogy az épületszerkezettel, annak megváltoztatásával kapcsolatos, illetve bármely, a társasházi közös tulajdonba tartozó épületszerkezetet érintően felmerült vagy később felmerülő kérdéssel, igényrel kapcsolatban az ingyenesen jótállásra kötelezett kivitelezőhöz már nem fordulhatunk, jótállásra hivatkozva munka ingyenes elvégzését pedig nem vagyunk jogosultak 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. Indítványozók ekként **a tulajdonjogukkal együtt járó jótállási joggal, abban történő döntési, szavazati joggal már nem élhetnek** a meghozott ítéletek miatt.

Előadjuk továbbá, hogy a meghozott ítéletekből, valamint a bíróság hallgatásából következően Indítványozók tulajdonosi alapjogainak újabb sérelme szintén 2022. augusztus közepén következett be. Indítványozók részéről felmerült a társasházi lakás értékesítésének szándéka. A potenciális 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** és a jogállás ingatlannyilvántartási rendezése tekintetében az eljáró bíróságok hallgatnak. Az ingatlanpiaci forgalomban a Társasház 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, azon belül Indítványozóknak egyes, a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogait megszüntette,
- az ítéletekben foglalt tulajdonjogi átminősítésnek a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetéséről a bíróságok hallgatnak, döntésüket nem közlik.

Mindezek alapján nyilvánvaló, hogy az alaptörvény-ellenes ítéletek és a bíróság hallgatása, ebből adódóan a társasházi jogállás rendezetlensége folytán **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.**

Előbbiekre tekintettel Indítványozók mint társasházi albetét tulajdonosok vonatkozásában az Alaptörvényben biztosított - társasházi közös tulajdonhoz fűződő - tulajdonosi jogosultságaik tekintetében a bíróság hallgatása miatti első tulajdonosi sérelmek 2022. augusztus 15-én álltak be, ekként az alkotmányjogi panasz határidőben benyújtásra került.



#### **d) Az indítványozó érintettségének bemutatása**

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

Az ítéletek a társasházi közös tulajdonra vonatkoznak, amelyekhez kapcsolódóan Indítványozók többségi szavazati joggal gyakorolhatnák tulajdonosi jogait, ha a bíróságok az alkotmányjogi panasszal érintett ítéleti indokolásukkal nem minősítették volna át a közös tulajdont Felperesek magántulajdonává.

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

Előadjuk, hogy az alaptörvény-ellenes bírói indokolások az eljáró bíróságok ítéleteit közvetlenül és érdemben befolyásolták.

Felperesek kellékszavatosság iránti kérelmet nem terjeszthettek volna elő a bíróságon, 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 pedig csak 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 Okirat III.7. és III. 8. pontja értelmében mint társasházi közös tulajdonba tartozó, keresettel érintett épületelemeket a Felperesek kizárólagos magántulajdonává minősítették át. A Társasházi Alapító Okirat - mint a Társasház ingatlannyilvántartási és a Társasház működési alapküldokumentuma - 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, azon belül az Indítványozók tulajdonosi jogait, amely sérti az Indítványozók tulajdonhoz fűződő alapjogát.

Ennek ellenére a bíróságok nem közölték eddig azon döntésüket, hogy megkezdték-e vagy mikor kezdik meg a földhivatali nyilvántartásban átvezetni a közös tulajdon magántulajdonná történő ítéleti átminősítését, amely nyilvánvalóan megszünteti a Társasházat és osztatlan közös tulajdoni formává alakítja az ingatlan egészét.

**Az alaptörvény-ellenes bírói indokolás 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 indokolásukkal alaptörvény-ellenesen Felperesek kizárólagos magántulajdonává minősítették át a társasházi közös tulajdonú épületelemeket. A bíróságok ezen alaptörvény-ellenes tulajdoni átminősítésre irányuló indokolásukra alapozták ítéletüket, amellyel elvonták az Indítványozóknak 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.

Előadjuk, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek esetében kizárólag a tulajdonosi jogokat gyakorló Társasházi közösség, azon belül az Indítványozók jogosultak kellékszavatossági jogot érvényesíteni, kártérítést kapni. Erre tekintettel a Társasház közösség, illetve az Indítványozók helyett Felperesek voltak 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 az Indítványozóknak 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, alaptörvény-ellenes módon indokolták meg a társasházi tulajdonba tartozó épületrészek Felperesek kizárólagos magántulajdonba tartozását és ezen alkotmányellenes indokolásra alapították ítéleteiket. A bíróságok a társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek Felperesek magántulajdonná történő átminősítésével elvonták a Társasházközösségnek, köztük az Indítványozóknak a közös tulajdon tárgyaihoz fűződő tulajdonosi jogosultságát.

#### **Alaptörvény XIII. cikk**

##### **(1) Mindenkinnek 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 és 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

- e) az 1. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 645/1289, azaz többségi
- f) a perbeli Felperesek [REDACTED] 2. számú lakás albetétéhez a társasházi közös tulajdonból 644/1289

eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A hatályos, 2017. június 1-jén kelt Társasházi Alapító Okiratunkat az alkotmányjogi panaszhoz F/3 szám alatt csatoltuk.

Társasházunk társasházi jogállását bizonyító tulajdoni lapot (hrsz: [REDACTED] F/4. számon csatoltuk az alkotmányjogi panaszhoz.

Felperesek lakás albetétének tulajdoni lapját (hrsz: [REDACTED] F/5. számon csatoltuk az alkotmányjogi panaszhoz.

Indítványozók lakás albetétének tulajdoni lapját (hrsz: [REDACTED] F/9. számon csatoltuk az alkotmányjogi panaszhoz.

2017. május 23-án köztudomású módon országosan is súlyos károkat okozó viharban 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 Indítványozók az Ellenkérelmükhöz A/5. szám alatt mellékelte h iradás tartalmával igazolták, hogy a főváros egészén súlyos károkat okozott az extrém időjárás.

2017. október 8-án Felperesek a jótállásra kötelezett kivitelezővel lebontatták, majd újjáépítették a társasházi tulajdonba tartozó, sérült, utcafronton szemből nézve jobboldali támfalat. A Felperesek maguk intézték a jótállás keretében az újjáépítést a kivitelezővel, aki azt térítésmentesen végezte el.

2019. június 6-án Felperesek az ingyenes jótállás igénybe vétele ellenére kellékszavatosság címén keresetet indítottak Indítványozók ellen, akiktől korábban a lakást vásárolták. A keresetben azt kérték, hogy hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén kötelezze a Bíróság Indítványozókat 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 kereseti kérelmük 5. számú pontját képező táblázatban állapították meg tételesen kártérítési igényüket az alábbi épületelemek vonatkozásában:

- e) támfal,
- f) lépcső,
- g) csapadékvíz elvezető rendszer (rácsos folyókaként és víznyelőként feltüntetve),
- h) parkoló.

A perben az Indítványozók azonban bizonyították, hogy a perrel érintett, a természeti csapás során sérült támfal, csapadékvíz elvezető 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.

**Előadjuk, 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 (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 (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

- IX. az épület alap- és főfalai, vasbeton pillérei, födémek, kémények, **egyéb teherhordó szerkezetek**, szigetelése és aknák,
- X. az épület fedélszerkezetei és azok fedései, szigetelése,
- XI. bádogos munkák és **ereszcsatornák, esővíz elvezető hálózattal**,
- XII. 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,
- XIII. a szennyvíz- és **csapadék csatorna**, a külön tulajdonba kerülő ingatlan hányadoktól a közterületen lépő bekötésig,
- XIV. az épület és építmény külső homlokzati burkolata,
- XV. az utcafronti, a belső elválasztó és telekhatározó kerítések,
- XVI. **földrészlet.**

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

Előadjuk, 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 [REDAKTOR] igazságügyi szakértő a perben benyújtott Szakvéleménye 43. oldalán a „Gabionfal” szakasz címe alatt szintén teherhordó szerkezetként minősítette a támfalat. A szakértő ezáltal megerősítette azon indítványozói 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, tényt*
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.*

Előadjuk, 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 lakástulajdonosok 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 kizárólag a közös képviselőt illeti meg, a Felperesek keresetlevelét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 176. (1) g) pontja alapján vissza kellett volna utasítania a bíróságoknak.

**Pp. 176. § [Visszautasítás]**

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

...

*g) a pert nem jogszabályban erre feljogosított személy indítja,*

Indítványozók 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 indítványozói kérelemnek nem tettek eleget.

**Az elsőfokú bíróság a 14.P.21.681/2019/98. számú elsőfokú ítéletével – elfogadva a keresetet – kötelezte Indítványozókat 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 Indítványozókkal szemben. Előadjuk újra, hogy társasházi közös tulajdonba tartozó épületelemek esetében a Felpereseknek e szavatossági igénye a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdése alapján nem áll fenn.

Előadjuk, 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 I.r. Indítványozó jogosult közös képviselőként, 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 Indítványozók 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, azon belül az Indítványozók gyakorolhatja a tulajdonosi jogokat azzal, hogy társasházi perben I.r. Indítványozót mint a társasházi 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. Előadjuk 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.

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

A Másodfokú Ítélet /10/ pontjában a Bíróság indokolásaként rögzítette - szintén a Társasházi Törvény 3.§ (1) bekezdésbe ütköző - azon állítást, 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**, amelynek 1.§ (2) bekezdése állapítja meg azt, hogy mi minősül társasházi közös tulajdonnak és mi minősül különtulajdonnak (társasházi albetét).

Előadjuk, hogy az eljáró bíróságok érvelései jogszabályba, továbbá alaptörvénybe ütközőek.

Az eljáró 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.

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 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, ingatlan-nyilvántartásba 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. Az Alapító Okirat továbbá közhitelesen állapítja meg a társasházi közös és különtulajdon elemeit.**

Az alkotmányjogi panasszal érintett Ítéletek sértik az Indítványozóknak a társasházi közös tulajdonhoz mint az Alaptörvény XIII. (1) cikkén alapuló, tulajdonhoz való alapjogát, mert a bíróságok alaptörvény-ellenes indokolással önkényesen minősítették át a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészeket a Felperesek kizárólagos tulajdonává és ezen alaptörvény-ellenes indokoláson alapulva hozták meg ítéleteiket. A tulajdonjogi átminősítéssel a bíróságok elvonták az Indítványozóknak a társasházi közös tulajdonhoz fűződő tulajdonosi jogosultságait.

Az eljáró bíróságok először indokolásukban alaptörvény-ellenesen megállapították, hogy a társasházi közös tulajdon - alaptörvénybe ütköző módon - felperesi kizárólagos tulajdonba tartozik, majd erre az önkényesen kialakított indokolásra alapították Ítéleteiket.

**Előadjuk, hogy az Ítéletek bírói indokolásai, amelyek társasházi közös tulajdon magántulajdonná történő alaptörvény-ellenes átminősítésében nyilvánultak meg, az Ítéletek tartalmát közvetlenül és érdemben befolyásolták.**

Előadjuk, hogy nem áll fenn olyan nyomós indok, magas szintű jogszabály, amely alapján bármely bírói szerv önkényesen elvonhatja az Indítványozóknak – vagy bárkinek - a közhiteles földhivatali nyilvántartásba bejegyzett Társasházi Alapító Okirat szerinti, a társasházi közös tulajdonhoz fűződő tulajdonjogát.

Az alkotmányjogi panasszal érintett Ítéletek sértik az Indítványozóknak az Alaptörvény XIII. (1) cikkén alapuló, tulajdonhoz való alapjogát.

Az eljáró bíróságok ítéleteikkel egyrészt azért sértik a Társasház közösség, illetve Indítványozók 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 garázslelhajtót betemették, ezzel a társasházi garázst megszüntették társasházi jóváhagyás nélkül.

Előbbiekre tekintettel a Társasháznak, illetve Indítványozóknak a társasházi közös tulajdonhoz fűződő azon tulajdonosi jogosultsága is megszűnt, hogy az épület szerkezeti elemei tekintetében jótállás keretében térítésmentesen 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 eljáró bíróságok által meghozott, alaptörvény-ellenes, tulajdonjogot átminősítő ítéleteiben foglaltakra alapítva. Emiatt megszűnt a szerkezeti elemekre a Társasház közösség számára az ítéletek előtt 2027 évig terjedő időszakra fennálló 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 ingatlan-nyilvántartásba 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 földhivatali 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 ítéleti indokolásaikkal 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 tud, 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 eljáró bíróságok továbbá ítéleteikben foglalt tulajdonjogi átminősítésnek az ingatlannyilvántartási átvezetéséről Indítványozókat nem értesítette vagy nem döntött arról. A Társasház jogállása eközben a bíróságok alaptörvény-ellenes indokolással meghozott döntései miatt nem tiszta.

Az ingatlanpiaci forgalomban megjelenő vevők az ingatlannyilvántartás adataiban bízva, arra alapítva kötnek ügyleteket. Társasházi közös tulajdonhoz fűződő jogosultság ítéleti indokolással történő elvonása, valamint társasházi közös tulajdonnak egyes személyek magántulajdonává történő 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.

Hivatkozunk 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.

Előadjuk, 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 kérjük 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, Indítványozókat 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.**

Indítványozók kérték a végrehajtás felfüggesztését, amely elutasításra került.

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

*Jogi képviselő nélkül járunk el.*

**c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról**

*Nyilatkozunk arról, hogy nem járulunk hozzá személyes adataim közzétételéhez.*

**d)Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata**

F/3. szám alatt mellékeljük a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett hatályos Társasházi Alapító Okiratot, melynek III/7. és III/8. pontjai igazolják, hogy az alkotmányjogi panasszal érintett Ítéletek tárgyát képező épületelemek Társasházunknál társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek.

A hiánypótlás keretében igazoltuk a társasházban lévő lakás albetéten fennálló tulajdonjogunkat az F/9 szám alatt csatolt lakás tulajdoni lappal.

Mivel Indítványozók társasházi lakástulajdonosok az 1. számú lakás vonatkozásában, ekként a

Társasház Alapító Okirat szerint meghatározott közös tulajdonú épületelemek vonatkozásában jogosultak lennének a tulajdonosi jogokat a szavazati arányuk mértékéig gyakorolni.

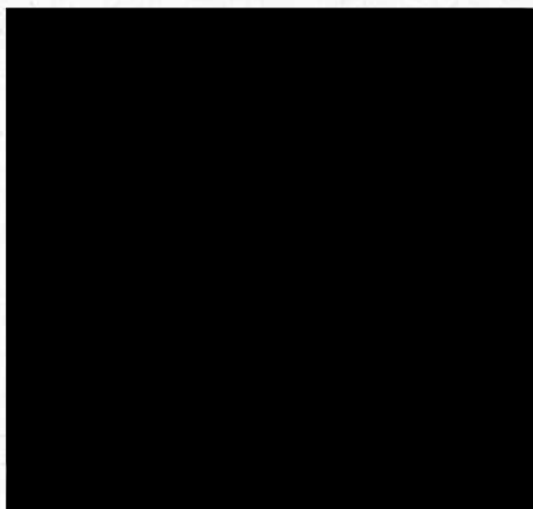
A lent felsorolt melléleteket Indítványozók – a hiánypótlást megelőző azaz – az eredetileg általuk benyújtott alkotmányjogi panaszhoz mellékeltek.

**Melléletek:**

- 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

A hiánypótlás keretében Indítványozók az alábbi melléklettel egészítették ki a melléletek körét:

- F/9 Indítványozók lakás albetétének tulajdoni lapja igazolva azt, hogy Indítványozók a Társasházban lakás albetét tulajdonosai



asház

