

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

Ügyszám:

10 / 1406-0 / 2014

Alkotmánybíróság1015 Budapest
Donáti u. 35-45.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott

(Székhelye:

(közös

képviselő), képviseli.

Indítványozók – a csatolt

meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk (

) útján - az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 26. § (2)
alapján az alábbi**alkotmányjogi panasz indítványt**

terjesztjük elő:

Kérjük a T. Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a **társasház szerveinek törvényességi felügyeletéről szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a társasházakról) 27/A § (1)-(6) bekezdésének, valamint a 42.§ (1) bekezdésének utolsó mondatának** alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azt, mivel sérti az Alaptörvény I. cikk (1-4) bekezdését, a II. cikk rendelkezéseit, továbbá a VI. cikk (1-2) bekezdését, a XIII. cikk (1-2) és XV. cikk (1-2) bekezdését, valamint a XXIV. cikk (1) és XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdését!

Kérelmünk indokolásaként az alábbiakat adjuk elő:

Az indítványozókat az ügyben bírói döntés nélkül közvetlenül hatályosuló jogszabály miatt érte jogsérelem. Az indítványozó társasházközösséggel szemben, az indítványozó egyik tulajdonostársának meghatalmazottjának kérésére 2014.06.04-én Tatabánya Megyei Jogú Város Jegyzője, a 2003. évi CXXXIII. tv. 27/A. § alapján törvényességi felügyeleti eljárást indított, melyről az indítványozó 2014.06.11-én szerzett tudomást. Az eljárás jelenleg is zajlik, annak tárgyát a jegyző nem határozta meg, álláspontja szerint erre nem is köteles. A bekért iratokból megállapítható, hogy az eljárást tárgyát képezik az indítványozó 2014.05.21-i éves rendes közgyűlésen meghozott közgyűlési határozatai is, melyekkel szembeni jogorvoslatról a 2003. évi CXXXIII. tv. 42. §-a rendelkezik.

Az indítványozók a törvényességi eljárást több szempontból Alaptörvény ellenesnek tartják, többek között azért, mert az eljárási cselekményekkel szemben, sem a vélhetően felhívással záruló döntéssel szemben jogorvoslati lehetőségük nincs és nem is lesz, mely az Alaptörvénnyel ellentétes.

Ún. „közvetlen panasz” jogalapja: az Alaptörvény Alkotmánybíróságról szóló 24. cikkének c) pontja és az **Abtv. 26.§ (2) bek.** – az indítványozó valamely jogszabály rendelkezését támadja, amennyiben annak alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül bírói döntés nélkül következett be a jogsérelme és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás...

A sérelmezett jogszabályi rendelkezés megjelölése: 2003. évi CXXXIII. törvény (a társasházakról) 27/A § (1)-(6) bekezdése, valamint a 42.§ (1) bekezdés utolsó mondata, az alábbiak szerint.

A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

27/A. § (1) A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. **A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.**

(2) A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

(3) A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

(4) Ha a jegyző a működés (2) bekezdésbe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

(5) **A bíróság a jegyző keresete alapján**

a) megsemmisítheti a közgyűlés (2) bekezdés b) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

c) – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.

(6) Ha a jegyző a keresetében az (5) bekezdés c) pontjának alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviselőjére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság

megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

Az Alaptörvénybe ütközés részletes indoka:

1) Az emberi méltósághoz való jog sérelme

Magyarország Alaptörvénye, Nemzeti Hitvallás:

„MI, A MAGYAR NEMZET TAGJAI, az új évezred kezdetén, felelősséggel minden magyarért, kinyilvánítjuk az alábbiakat: (...) Valljuk, hogy az emberi lét alapja az emberi méltóság.”

Magyarország Alaptörvénye, SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG

„I. cikk

(1) AZ EMBER sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait tiszteletben kell tartani. Védelmük az állam elsőrendű kötelezettsége.

(2) Magyarország elismeri az ember alapvető egyéni és közösségi jogait.

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

(4) A törvény alapján létrehozott jogalanyok számára is biztosítottak azok az alapvető jogok, valamint őket is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak.

II. cikk

Az emberi méltóság sérthetetlen. Minden embernek joga van az élethez és az emberi méltósághoz, a magzat életét a fogantatástól kezdve védelem illeti meg.”

A 2003. évi CXXXIII. tv. 27/A. § (2) bekezdése szerint „a törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

(4) Ha a jegyző a működés (2) bekezdésbe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására.”

Ahogy arra a 3/2006. (II. 8.) AB határozat (40/B/1998.) is felhívta a figyelmet, a társasház-tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A felek megállapodása a jogszabályi keretek között születik meg, és jöhet létre: a társasházi törvény egyrésztől alkalmazási kényszert ír elő az alapító okirat, mint szerződés egyes tartalmi elemei tekintetében, másrészt e szerződéssel szemben biztosítja a bírósághoz fordulás, azaz a jogorvoslat lehetőségét.

A társasház-tulajdon esetében a dolog természeténél fogva szükségszerű a közös tulajdonban álló részek tulajdoni megoszthatatlansága (ld. AB 374/B/1996. számú határozatában; ABH 1996, 620.), ez az indoka a társasházközösség korlátozott jogképességének:

2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (1) bek.:

„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.”

Azaz társasházközösség nem alapítható pl. gazdasági tevékenységre, a közös tulajdonnal kapcsolatos területen kívül nincs jogképessége, így e szűk mozgásteret meghaladóan jogosultságok és kötelezettségek alanyává sem válhat.

A fentiek alapján tehát látható, hogy a társasházközösség a Thtv. 3. § (1) bekezdése értelmében rendelkezik bizonyos anyagi és eljárásjogi jogképességgel, de a társasház nem jogi személy. /vö.: 3/2006. (II. 8.) AB határozat (40/B/1998.)/. Nem önálló szerv tehát, hanem a közös tulajdon egy formája. A társasházközösségnek lehetnek ugyan szervei: a társasházi törvény a társasház szervezete alá sorolja a közgyűlést, a közös képviselőt, ill. intézőbizottságot, továbbá a számvizsgáló bizottságot (megjegyezzük, hogy a törvényességi felügyeletet ellátó jegyzőt is). „E szervek azonban nem tekinthetők a tulajdonosoktól elkülönült autonóm szervezeteknek, mivel csupán a tulajdonosok döntése alapján járhatnak el” (1/B/2010. AB végzésből).

A fentiekre tekintettel a társasházi törvényben a jegyző törvényességi felügyeleti eljárására vonatkozó szabályozás sérti a társasházközösség, illetve **közvetlenül a közösséget alkotó, azaz társasházi tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak emberi méltóságához való jogát.**

Az emberi méltósághoz való jog azt jelenti, hogy „van az egyén autonómiájának, önrendelkezésének egy olyan mindenki más rendelkezése alól kivont magja, amelynél fogva az ember alany marad, s nem válhat eszközzé vagy tárggyá. A méltósághoz való jognak ez a felfogása különbözteti meg az embert a jogi személyektől, amelyek teljes szabályozás alá vonhatók, nincs „érintetlen” lényegük.” (vö.: 64/1991. (XII. 17.) AB hat.)

Részjogosítványai közé tartozik az önrendelkezési jog, az általános cselekvési szabadság és a magánszféra védelméhez való jog (az önazonossághoz való jog mellett).

Ez a szabály megnyilvánul abban, hogy a tulajdonos eldöntse többek között azt:

- részt kíván-e venni közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeinek intézésében, azaz (akár személyesen, akár meghatalmazottja útján) a közgyűlésen vagy ha ez lehetséges, írásbeli szavazás útján él ezen jogával;
- a közgyűlésen aktívan részt vevők többségének döntésével (határozatával szemben) jogorvoslattal él-e, vagy elfogadja döntésüket; ad absurdum érdektelen maradjon vagy érdekével ellentétes döntést hozzon;
- megilleti a választási szabadság abban a tekintetben is, hogy kit kíván közös képviselőnek, számvizsgáló bizottsági tagnak választani; ill. tulajdoni joga alapján ráeső szavazati jogával él-e?;
- illetve megilleti a választhatóság is ezen tisztségekre (tulajdonostárs intézőbizottsági tag vagy számvizsgáló bizottsági tag is lehet), melyek ellátásával többletfelelősséget vállal.
- eldöntheti, mekkora összeggel járuljon hozzá a közös tulajdonrész fenntartásához, karbantartásához, felújításához;
- mire fordítsa a közösség a tulajdonosok által teljesített befizetéseit, azaz a közösség megtakarításait (a konkrét célra történő felhasználásról az éves beszámoló során meg is győződhet). A tulajdonos rendelkezési joga pedig a más által gazdaságtalannak, értelmetlennek ítélt döntésre is kiterjed!
- A közösséget alkotó tulajdonostársakat illeti meg az a jog is, hogy eldöntsék, hogy tulajdonostársuk hátralékának érvényesítésével szemben fel kívánnak-e lépni, vagy nem. (A társasházi tulajdonosok ugyan nem önkéntes hitelezők, de helytállási kötelezettségük mégis van.)
- A tulajdonostársakból álló közgyűlést illeti meg annak az eldöntése, hogy megítélik és értékelik az általuk megválasztott közös képviselő/intéző bizottság munkáját, esetlegesen vele szemben kártérítési igényel lépjenek-e fel a Polgári Törvénykönyv alapján.

A társasházközösség működését véleményünk szerint ez a tulajdonosi döntéshozatal és annak gyakorlati megvalósulása jelenti.

A tulajdonosok valamennyi döntése határozatnak minősül ugyan a 2003. évi CXXXIII. tv. értelmében, de ettől e határozat még tulajdonosi döntés, nem jogszabály (törvény, rendelet stb.). Ráadásul olyan tulajdonosi határozat, mellyel szemben minden tulajdonostársnak jogorvoslati lehetősége van a határozat meghozatalától számított 60 napon belül (igazolási kérelemnek helye van), a döntés jogszabályba, alapító okiratba vagy szervezeti és működési szabályzatba ütközése esetén.

Az önrendelkezési jognak része az, hogy az egyén eldöntse, él-e a jogérvényesítés lehetőségével, a bírósághoz fordulás jogával. Ha nem, a közhatalomnak, azaz az államnak ezt tiszteletben kell tartania, ellenkező esetben az egyén magánszférájának védelme, önrendelkezési joga, azaz emberi méltóságának joga sérül.

Döntésének következményét minden tulajdonostárs maga viseli, mely összhangban van a Ptk-ban rögzített szabályokkal. A tulajdonosi döntések a polgárjog szabályai szerint születnek, a polgárjog hatálya alá tartoznak, azaz mellérendelt felek viszonyait rendezi. Véleményünk szerint még egy valós jogsérelem sem indokolhatja, hogy a mellérendelt viszonyt a szabályozás felrúgja: a jegyző, a 2003. évi CXXXIII. tv. 27/A.§ (2) bekezdés szerint hivatalból induló eljárásával alá-főlé rendelt viszonyt alakítsa. A hivatalból való eljárás valójában közhatalmi beavatkozás, ami a fentiekben kifejtettek szerint sérti az emberi méltósághoz való jogból fakadó részjogosítványok közül az önrendelkezési jogot, az általános cselekvési szabadságot és a magánszféra védelmét, azaz az emberi méltóság jogának lényegét. A szabályozás (vagy a szabályozatlanság) ezen formája lehetőséget teremt a hatalommal való visszaélésre is.

Az indítványra okot adó konkrét esetben, az indítványozó társasházközösséggel szemben indult ellenőrzést az sem akadályozta, hogy kizáró ok állt fenn. Ugyanis a vizsgálat tárgyát képező közgyűlési határozatok ellen a törvényes jogorvoslati lehetőség a törvényességi felügyeleti eljárás megindulásakor fennállt. A 27/A.§ (1) bekezdése pedig kizárja a törvényességi felügyeleti eljárást olyan ügyre, melyre bírósági eljárásnak van helye: esetünkben a bekért és vizsgált közgyűlési határozatokkal szemben a társasházi törvény 42.§ (1) bekezdésében biztosított jogorvoslati jog még le sem telt, azzal vagy élt a kérelmező, vagy nem.

Ld.: Az indítványozóval szemben, az indítványozó egyik tulajdonostársának meghatalmazottjának kérésére 2014.06.04-én Tatabánya Megyei Jogú Város Jegyzője, a 2003. évi CXXXIII. tv. 27/A. § alapján törvényességi felügyeleti eljárást indított, melyről az indítványozó 2014.06.11-én szerzett tudomást. A bekért iratokból megállapítható, hogy az eljárást tárgyát képezik az indítványozó 2014.05.21-i éves rendes közgyűlésen meghozott közgyűlési határozatai is, melyekkel szemben a rendes jogorvoslat lehetősége még adott volt.

Véleményünk szerint a jegyző az alapító okiratot, a szervezeti működési szabályzatot és a közgyűlési határozatot az 27. A.§ (1) bek. alapján eleve nem is vizsgálhatja, hiszen a törvényszöveg egyértelműen úgy fogalmaz, hogy nincs helye a jegyző törvényességi felügyeleti eljárásának akkor, ha az adott ügyben (és a nevezettek ilyenek) bírósági, hatósági eljárásnak van helye. Valójában a társasházközösség összes tulajdonosi döntésével szemben jogorvoslati lehetősége van a tulajdonosoknak! Ha a jogalkotó célja az volt, hogy ne csak a tulajdonosok élhessenek jogorvoslati lehetőséggel, hanem egyéb személyek is (pl. bérlő, rosszakaratú versenytársak), akkor ezzel valójában a tulajdonostársak tulajdonhoz való joga sérül, tulajdonosi döntéseik felülvizsgálatát ez nem indokolhatja. Az olyan személyek számára, akik valóban érdekeltek és jogviszonyban állnak a társasházközösséggel, e viszony alapján keresetindítási joguk lehet a polgárjog szabályai szerint. A keresetelési jognak a kibővítése nem lehet célja egy magántulajdonosi döntéshozatal törvényességi felülvizsgálatának, nem léphet a törvényes, bírósági út helyébe.

2) A tulajdonhoz való jog sérelme és a diszkrimináció tilalma

Magyarország Alaptörvénye, SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG

„XIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

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

„XV. cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.”

A tulajdonhoz való jog a hagyományos jogok közé tartozik, illetve a személyes szabadság anyagi alapjának, biztosítékának számít. Az Alaptörvény a tulajdon egységes fogalmának elvére épül, az öröklés tárgyát is ez a tulajdon képezi. A tulajdon alaptörvényi fogalma, így annak szabályozása nem differenciál sem a tulajdon tárgya (ingó, ingatlan), sem annak értéke alapján.

A diszkrimináció tilalmával együtt a szabályozás azt is jelenti, hogy egyrészt az állammal szemben minden tulajdonos egyenlő védelemben részesül, továbbá azt is, hogy a tulajdoni formák védelme is egyenlő. Azaz a tulajdon védelme tekintetében nem tehető az emberek között különbség amiatt, mert egyedül birtokolnak egy tárgyat, vagy nem; és ha nem, akkor ezt milyen formában teszik: közös tulajdonként, társasháztulajdonként, lakásszövetkezeti tagként. Ugyanis a tulajdon tárgya szerinti megkülönböztetés az adott esetben személyek közötti megkülönböztetéssé válik, a személynek hátrányos megkülönböztetését jelenti.

Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon más formáinál nincs lehetőség a jegyző törvényességi felügyeleti eljárására, **a közös tulajdon társasházi alakzata feletti törvényes felügyeleti eljárás diszkriminatív is.** (Pozitív diszkriminációról hivatalból, ill. jogi érdekeltség nélkül is elindítható, visszaható hatály tilalmába is ütköző eljárásnál nem beszélhetünk.)

A polgári jog tulajdonfogalom lényeges eleme a birtoklás, a használat és a rendelkezés. A tulajdonjog valamely részjogosítványának korlátozása csak akkor jár a tulajdonjognak, mint alaptörvényi alapjognak a korlátozásával, ha az nem elkerülhetetlen, vagyis kényszerítő ok nélkül történik, vagy az elérni kívánt súllyal nem arányos (vö.: 2299/B/91. AB hat.). Jelen esetben a kisebbségi jogvédelem – melynek védelmét a független igazságszolgáltatás hivatott ellátni – vagy egy tulajdonosi döntés vélt jogszabályba, alapító okiratba vagy szervezeti működési szabályzatba ütközése, nem indokolhatja az állam közhatalmi beavatkozását a társasházi tulajdonosok polgárjogi jogvitáiba, ezért alaptörvényellenes.

Az Alkotmánybíróság eddigi következetes álláspontja (pl. ld. 3/2006. (II.8.) AB határozat, 40/B/1998.) szerint az alkotmányjog a tulajdonhoz való jogot az állammal szemben biztosítja, és e rendelkezés szerint a tulajdonvédelem nem érvényesíthető a tulajdonosoknak az egymással szembeni védelméről szóló szabályoknál: ezért nem minősült alkotmányellenesnek az, hogy a társasházi törvény bizonyos esetben egységes akarat nélkül is lehetővé teszi az alapító okirat módosítását is, illetve az SZMSZ elfogadását. A hivatkozott Alkotmánybírósági döntés értelmében egy közgyűlési döntés létrejöttéhez szükséges szavazati arányt a jogalkotó tovább csökkentheti, de **az indítványozók szerint a jegyző a hivatkozott törvényességi felügyeleti eljárás keretében nem kötelezheti a tulajdonosokat akaratukkal ellentétes döntések meghozatalára (ez a tulajdonosok rendelkezési jogát sértené), sem a közgyűlésen való részvételre (ami emberi méltóságukhoz való jogot sértene), azaz a tulajdonostárs döntésének hiányát nem szankcionálhatja.** E szankció bevezetésével valójában épp azok a tulajdonostársak tulajdonosi jogai csorbulnak leginkább, akik a társasház működésében aktívan szerepet vállalnak, azaz tulajdonukkal felelősen bánnak.

Ezt jól példázza az indítványozó társasházközösség helyzete is: a tulajdonostársak jogszabályban megkövetelt létszámának hiánya miatt nem volt lehetősége pl. a felújítási alap konkrét mértékét meghatározni és ezt a szervezeti és működési szabályzatba emelni, annak megfelelően, ahogy a Kúria azt részítéletében kinyilvánította. A döntés eredményeként fellépő helyzettel még Kocsis István sem ért egyet, hiszen felújítási alap hiányában valamennyi épületre fordított kiadással az eddigi, hosszú évek óta összegyűjtött megtakarításuk csökken. (A Kúria ugyanis érvénytelennek nyilvánította a szervezeti működési szabályzat azon módosítását, hogy a közgyűlés a felújítási alapot meghatározhassa. Kifejtette, hogy ennek mértékét, összegszerűen, az SZMSZ-nek tartalmaznia kell. Sajnálatos módon azonban ez a szabályzat is több évtizedes „gyözködés” eredményeként született meg, tehát gyakorlatilag átvihetetlen egy SZMSZ módosítás a felújítási alap összegszerűségének megállapítása érdekében.)

A jegyző eljárási gyakorlata miatt példaként említhető a [REDACTED] társasházközösséggel szembeni törvényességi felügyeleti eljárás, mely kapcsán a jegyző beletekintett a közösség tulajdonostársainak magántitkát képező egyik szerződésébe is, arról állást foglalt; kötelezte

továbbá a közgyűlést (nem a társasházat és nem is a tulajdonostársakat) a szervezeti és működési szabályzat megalkotására és alapító okirat módosításra.

3) A tisztességes eljáráshoz való jog és a jogorvoslathoz való jog sérelme

Magyarország Alaptörvénye, Nemzeti Hitvallás:

„MI, A MAGYAR NEMZET TAGJAI, az új évezred kezdetén, felelősséggel minden magyarért, kinyilvánítjuk az alábbiakat: (...) Valljuk, hogy népuralom csak ott van, ahol az állam szolgálja polgárait, ügyeiket méltányosan, visszaélés és részrehajlás nélkül intézi.”

Magyarország Alaptörvénye, SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG - XXIV. cikk

„(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”

Magyarország Alaptörvénye, SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG - XXVIII. cikk

„(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.

(7) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”

„A megfelelő vagy tisztességes eljáráshoz való jog garanciáinak az a rendeltetése, hogy a jogok (nemcsak az alapvető jogok) hatósági érvényesítése olyan eljárásban történjék, amely biztosítékot jelent a törvényes és elfogulatlan döntésre.” (109.o. Sári János: Alapjogok, Alkotmánytan II.). Általában a jogok érvényre juttatását szolgálják, tehát nemcsak az igazságszolgáltatás keretében hozott döntésekre terjednek ki.

A tisztességes eljárás eleme a jogorvoslathoz való jog: más szervhez vagy ugyanazon szervben belüli magasabb fórumhoz fordulás lehetősége” (38/B/1992. AB hat.).

Az eljárás menetének egésze minősíti az eljárást tisztességesnek, vagy sem. Ezért hangsúlyozzuk, hogy a tulajdonosok határozatainak, a társasház – mint közös tulajdonnak – működésének (bármit is jelentsen ez) törvényességi felügyeleti vizsgálatát azért is tartjuk alaptörvény-ellenesnek, mert az teljesen szabályozatlan (a 2003.évi CXXXIII. tv. 27/A.§-án kívül nincs az eljárásra vonatkozó jogszabály), minden garanciális elemet nélkülöz, ezért a semmilyen más szervezettel szembeni törvényes felügyeleti eljárásra sem hasonlít!

A fair trial egyik eleme a „fegyverek egyenlősége”, ami jelenti azt is, hogy a releváns adatokat mindkét fél egyaránt megismerheti. Jelenti azt is, hogy mindkét fél egyenlő az eljáró személy előtt, aki független. **Jelen szabályozás során tisztázatlan, hogy:**

- mi az eljárás célja?
- ha az eljárás hivatalból indulhat, akkor miért indul mégis kérelemre, ill. a kérelmező személye, a kérelem tartalma miért nem ismerhető meg? (Az eljárásra a törvényszöveg alapján csak hivatalból kerülhet sor, valójában azonban bárki kérelmére, ami egyrészt ellentétes a társasházi törvény szövegével, másrészt ellentétes a polgári joggal is, ahol a jogi érdekeltséget legalább valószínűsíteni kell.),
- a vizsgálat tárgya miért nem ismerhető meg? Az eljárás, ahogy az az indítványozó ügyéből is kiderül: ítélt ügyekre, szerződésekre – bármire kiterjedhet. (Példaként említhető még a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] társasházközösség, ahol a törvényességi vizsgálat a közgyűlési határozatok meghozatala előtt már megkezdődött, tehát még létre sem jött közgyűlési határozatokra is vonatkozott!)
- miért nincs a feleknek irat betekintési joga?
- miért nincsenek a vizsgálat alá vont személynek jogai: pl. miért köteles minden határidő mellőzésével iratokat szolgáltatni a vizsgálatot folytató személynek, ellenben miért kerül akadályok elé, ha valóban, érdemben a vizsgálat tárgyának tisztázását kívánja?
- miért kérhetnek az eljárás alá vont személytől olyan dokumentumokat is, melyekről bizonyítható (pl. mérlegképes könyvelői végzettség), hogy a konkrét vizsgálat során semmilyen jelentőséggel nem bírnak, sőt, személyes adatokkal való visszaélésre is lehetőséget teremtenek?

- az eljárási időt hogyan kell érteni, szünetel-e? Ismételten, ugyanazon a tárgyban újabb törvényességi felügyeleti eljárásnak helye van-e? (Mivel a vizsgálat tárgya nem ismerhető meg, ezért ez nem zárható ki!)

- mi a következménye annak, ha a jegyző olyan határozatot vizsgál, mellyel szemben tudomásán kívül már érvényesítették a jogorvoslati jogot, és a bíróságtól ellentétes döntésre jut? (A vizsgálat tárgyának azonossága, ellentmondásossága rendkívül problémás.)

- a közös képviselő, aki a társasházközösséget képviseli, hogyan működjön együtt a jegyzővel, ha a vizsgálat tárgyát nem ismerheti meg? (Az együttműködés több, mint iratok átadása.)

- miért nem lehet az eljárással szemben jogorvoslattal élni, annak jogsértő voltára hivatkozni?

- az eljárást záró döntéssel szemben miért nincs jogorvoslati lehetőség? (A jogorvoslati lehetőség csak abban az extrém esetben nyílik meg, ha a jegyző a jogsértést olyan mértékűnek tartja, hogy emiatt az illetékeséggel rendelkező bíróságon keresetet indít a társasházközösség ellen.)

- miért működhet a törvényi felügyeleti eljárás kontrollálatlanul, törvényes keretek nélkül?

Tisztázatlan az is, hogy a jegyző funkcióját tekintve a bíróság szerepét tölti-e be (hiszen olyan ügyeket is vizsgál, melyekben bírósági eljárásnak helye van), továbbá az is, hogy ha pert kezdeményez a társasházzal szemben, akkor a közvádlóhoz hasonló funkciót tölt-e be?

A tisztességes eljárást és a jogorvoslati jogot mind a Ket., mind az Ütv. biztosítja, a büntető ügyben eljáró nyomozó hatóság eljárásának is vannak szabályai, garanciális elemei. Ebben az esetben azonban semmilyen körülhatárolt, garanciális elemeket tartalmazó eljárási szabály nincs.

A jogorvoslathoz való jog tárgya hatósági döntés: csak döntés ellen lehet jogorvoslattal élni. A törvényességi felügyeleti eljárást a jegyző azonban nem határozattal zárja. Tartalmilag a kifogásai megállapítást, ill. cselekvésre való kötelezést tartalmazhatnak (pl. közgyűlési határozat meghozatalára, Szervezeti és Működési Szabályzat meghozatalára vagy módosítására, Alapító okirat módosítására kötelezheti a társasházat), ez ellen azonban sem a Ket., sem a társasházi törvény alapján nincs helye jogorvoslatnak. Az is elgondolkodtató, hogy a kötelezések zöme olyan tulajdonosi döntéseket igényelnek, melyekre a tulajdonostársak az emberi méltósághoz való joguk folytán nem kényszeríthetők, így ezek végrehajthatatlanok maradhatnak.

A közösség mellérendelt, egyenjogú személyek jogait és kötelezettségeit és a tulajdonostársak egymás közötti viszonyait rendezi, nem az állammal szemben fennálló viszonyt. Ezért nem látunk olyan okot, mely igazolná, hogy a jegyző, egy közhatalmi apparátus tisztségviselője, tulajdonosi döntések felülvizsgálatára és döntések minősítésére legyen hivatott jogorvoslati lehetőség és eljárási szabályok nélkül.

Nincs meghatározva az sem, hogy a társasházi törvény 27/A § (2) bek. b) és c) pontjaiban említett „társasház működése” mit takar. Ha azt feltételezzük, hogy ezalatt a jogalkotó a társasházak gazdálkodását vizsgálja: azaz bevételeinek keletkezését, kiadásait, szerződéseit stb., akkor ez véleményünk szerint további szabályozásra, pontosításra szorulna. Ugyanis a vagyonnal való szabad rendelkezés, azaz a tulajdonjog sérelme következik be akkor, ha a törvényességi felügyeleti eljárás a „társasház „működésének” vizsgálata tárgyában gazdasági döntéseket is vizsgál, és ezt minősíti.

Jelen törvényességi felügyeletnek a tárgya ugyan ismeretlen, de a vizsgálatot kezdeményező és a társasházközösség között lezajlott peres eljárások, továbbá a bekért anyagok, illetve a jegyző által kért jognyilatkozatok, feltett kérdések arra engednek következtetni, hogy a vizsgálat tárgyát képezik bizonyos számlák kifizetése. Az pedig, hogy a tulajdonostársak többségi határozatukkal milyen számlák kifizetését engedélyezik, illetve hagyják jóvá, csak az ő döntésük határozhatja meg. Azt, hogy mit kell kifizetni, más kérdés. A tulajdonos dönti el, hogy adóssá kíván-e válni, vagy nem. /vö.: a felújítási alap kapcsán kifejtettek: 33/1992. (V.29.) AB határozat, 1526/B/1991./

(Jelen ügyben az eljárást indító kérelmező évek óta sérelmezi, hogy a közösség a 2011. évi CCIX. törvény (1) bekezdése értelmében eleget tesz a vízdíjfizetési kötelezettségének. Sajnos a Kúria részítéletében úgy döntött, hogy ennek fedezetét nem teremtheti meg a közös költségből, ezért a társasházközösség korábbi megtakarításait kénytelen erre a célra felhasználni, ha nem kíván vízkorlátozással szembesülni.)

4) A jogbiztonság sérelme, a szerzett jogok sérelme és a visszaható hatály tilalma

Magyarország Alaptörvénye, Nemzeti Hitvallás:

„MI, A MAGYAR NEMZET TAGJAI, az új évezred kezdetén, felelősséggel minden magyarért, kinyilvánítjuk az alábbiakat: (...) Valljuk, hogy a polgárnak és az államnak közös célja a jó élet, a biztonság, a rend, az igazság, a szabadság kiteljesítése.”

„Alapvetés

B) cikk

(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.”

„T) cikk

(1)⁸ Általánosan kötelező magatartási szabályt az Alaptörvény és az Alaptörvényben megjelölt, jogalkotó hatáskörrel rendelkező szerv által megalkotott, a hivatalos lapban kihirdetett jogszabály állapíthat meg. Sarkalatos törvény eltérően is megállapíthatja az önkormányzati rendelet és a különleges jogrendben alkotott jogszabályok kihirdetésének szabályait.

(2) Jogszabály a törvény, a kormányrendelet, a miniszterelnöki rendelet, a miniszteri rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete és az önkormányzati rendelet. Jogszabály továbbá a Honvédelmi Tanács rendkívüli állapot idején és a köztársasági elnök szükségállapot idején kiadott rendelete.

(3) Jogszabály nem lehet ellentétes az Alaptörvényvel.”

A jogállamisághoz, a jogbiztonság fogalmához hozzátartozik az, hogy a törvényi szabályozás világos és átlátható legyen. Ezért az indítványozók e tárgykörben arra hívják fel a figyelmet, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény ellentmondást tartalmaz a vizsgálat tárgya tekintetében:

„27/A. § (1).... A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.”

„42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított **hatvan napon belül**. Ha a határozat **bírósági felülvizsgálatát** a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a **perek egyesítésével bírálja el**.”

Maga a jogszabály a fent hivatkozott 27/A.§ (1) bekezdését követően mégis lehetővé teszi olyan ügyek törvényességi felügyeletét, melyek kapcsán bírósági, hatósági eljárásnak helye van. Ezt a kérelmezők súlyos ellentmondásnak tartják, mely a törvényes jogorvoslati út megkerüléséhez vezethet. Az indítvány okaként szolgáló ügy épp ilyen: annak megindítása olyan közgyűlési határozatokkal szemben történt, melyek esetében az eljárás megindításakor a bírósági eljárásnak helye volt.

A jogbiztonságot sérti, ha az adott ügy kapcsán nem világos, milyen szerv járhat el, milyen keretek között. Ha egymással párhuzamosan több szerv is eljárhat, akkor az eljáró szervek viszonyát tisztázni kellene. Jelen esetben erre csak akkor kerül sor, ha a társasházi törvény 42.§ (1) bekezdése alapján a valamely tulajdonostárs és ezzel egyidejűleg a jegyző is keresettel él. A jegyzőt azonban nem köti a tulajdonostársakra vonatkozó időkorlát, és keresetet még jogsértés esetén sem köteles indítani: „bírósághoz fordulhat” (27/A.§ (4) bekezdés), ami önkényességet és diszkriminációt eredményezhet.

A bíróságon érvényesíthető jogorvoslati jognak és a jegyző törvényességi eljárásának viszonyának tisztázatlanságára mutat rá az a tény is, hogy a konkrét ügy tárgya (a bekért anyagok szerint) olyan ügy is, mely jogerős ítélettel zárult. A konkrét esetben az eljárás alá vont személy próbált erre hivatkozni, eredménytelenül.

A jogállamisághoz hozzátartozik a jogbiztonság, melynek egyik lényeges eleme a szerzett jogok tiszteletben tartása is. A tulajdonosi döntést tartalmazó közgyűlési határozat szerzett jogot

eredményezhet akkor, ha a megtámadási jog eredménytelenül letelt. Így például a közös költséget megállapító határozatok is szerzett jogot eredményeznek. A szerzett jogok tilalmába ütközik egy olyan közgyűlési határozat törvényességi felülvizsgálata, esetlegesen jogellenesnek minősítése, mely ellen a tulajdonostársak a megtámadásra nyitva álló határidőn belül nem éltek jogorvoslati lehetőségükkel.

Visszaható hatály tilalmába, mint általános jogelvébe ütközik, ezért véleményünk szerint alaptörvényellenes az, hogy a törvényességi felügyeleti eljárás azon tulajdonosi döntésekre is kiterjed, melyek meghozatalakor ilyen eljárásra nem is volt lehetőség, tekintettel arra, hogy a döntés meghozatalakor a Th.Tv. 27/A. § rendelkezései nem voltak hatályosak.

5) Egyenlő elbánás elvének és a diszkrimináció tilalmának sérülése

Ld.: Alaptörvény: XV. cikk (1) és (2) bekezdése.

A kártérítési jog kiterjesztő értelmezése sérti az egyenlő elbánás elvét, mert más ingatlantulajdonnal rendelkező tulajdonostársak (pl. közös tulajdon, lakásszövetkezet) képviselőjében eljáró személyre nem terjed ki, így diszkriminatív.

Csak a közös tulajdon speciális alakzata, a társasházközösséget képviselő közös képviselővel/ intézőbizottsággal szemben jelenik meg egy a Polgári törvénykönyvben szabályozott megbízási jogviszonyt meghaladó, rendkívül súlyos szankció:

2003. évi CXXXIII. tv. 27/A.§ (5) „A bíróság a jegyző keresete alapján

a) megsemmisítheti a közgyűlés (2) bekezdés b) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

c) – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.”

A büntetés (bírság) kiszabása nem meghatározható, definiálatlan cselekmény miatt következhet be, valójában kvázi büntető célú alkalmazását jelenti. Mivel a jegyző vizsgálatát a törvényességi felügyeleti eljárás hatálybalépését megelőző tulajdonosi döntésekre is kiterjeszti, ezért a jogszabályhely lehetővé teheti olyan cselekedetek szankcionálását, melyek a jogszabály hatálybalépése előtt keletkeztek. A pénzbírság minimum tétele is 100.000 Ft. Ekkora bevétel az egyes közösségek (pl. 4-30 lakásos társasházak) közös képviselőjének ellátásával 5 év alatt sem keletkezik a közös képviselőknél, tehát mértéke is eltűzött, irreális.

A közös képviselő ellátása megbízási szerződés keretében keletkezik, a társasházközösséget így az erre vonatkozó szabályok szerint illeti meg a kártérítési jog e szerződés megsértése esetén.

A közös képviselő – mint minden megbízott – a megbízó társasházközösség utasításai szerint köteles eljárni. Abban az esetben, ha úgy véli, hogy a megbízó utasítása jogellenes, erre a megbízó figyelmét felhívhatja, ezt követően ha megtagadja az utasítást, akkor a közösséget felmondási jog illeti meg, illetve a közös képviselő is felmondhat a közösségnek. Tekintettel a társasházkezelők között lévő rendkívül nagy versenyre, egyik közös képviselő sem engedheti meg, hogy felmondjon, ezért igyekszik a megbízója utasításának eleget tenni, illetve ezt csak abban az esetben tagadja meg, ha az utasítás teljesítésével bűncselekményt valósítana meg. Megjegyezzük továbbá, hogy a közös képviselőre vonatkozó megbízási szerződés eleve rövid határidővel felmondható, és a közös képviselő a közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok által felelősségre vonható a Ptk. szabályai szerint.

A társasházi törvény több garanciát tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a közös képviselő valóban a közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak egyszerű többségének döntését hajtsa végre (főszabályként), hiszen a döntés megelőzően a tulajdonostársak döntenek pl. egy beruházás esetén annak fedezetének megteremtéséről (tervezet), a munka elvégzéséről (műszaki tartalomról), a kivitelező kiválasztásáról és a szerződés megkötéséről, majd az éves beszámoló elfogadásakor meggyőződhetnek arról, hogyan

történt e döntések végrehajtása. E döntések ellen a tulajdonostársakat a bíróság előtt jogorvoslati jog illeti meg!

A közösség Szervezeti és Működési Szabályzatában határozza meg azt az értékhatárt, mely alatt a közös képviselő „önállóan” tevékenykedhet, mely szabályzat szintén tulajdonosi döntés eredményeként született, tulajdonosi döntést tartalmaz.

Mind a büntetőjog, mind a polgári kártérítési jog szankcionálja a nem megfelelő munkavégzést sajátos eszközrendszerével. Maga a társasházi törvény a tulajdonosok védelme érdekében többlétszabályokat tartalmaz, pl. regisztrációhoz (melyet a jegyző végez) és speciális végzettséghez köti a közös képviselői teendők ellátását, továbbá bizonyos esetekben számvizsgáló bizottságot is kötelező alakítani és gazdasági ellenőrzést segítő személyt is kötelező igénybe venni, mely utóbbiak álláspontunk szerint szintén korlátozzák a tulajdonostársak rendelkezési jogát (ld. 49.§, 51.§, 51/A-B.§; 52-55.§). Ezen túlmenően pedig a tulajdonostársak rendelkezési joga kiterjed még azon közös képviselővel való szerződésbontásra (indoklási kötelezettség nélkül), aki munkáját felelősségteljesen, hibátlanul látta el, valamint egyéb személyek igénybevételére is.

Véleményünk szerint ezért a kártérítés jog e kiterjesztő értelmezése sérti a tulajdonostársak rendelkezési jogát, diszkriminációt valósít meg az ingatlankezelők és a társasházkezelők között, túl azon, hogy kvázi a büntetőjog eszközével, túlzott mértékben szankcionál egy mellérendelt, polgári jogi jogviszonyt.

6) Személyes adatok sérelme

Magyarország Alaptörvénye, SZABADSÁG ÉS FELELŐSSÉG

„VI. cikk

(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy magán- és családi életét, otthonát, kapcsolattartását és jó hírnevét tiszteletben tartsák.

(2) Mindenkinek joga van személyes adatai védelméhez, valamint a közérdekű adatok megismeréséhez és terjesztéséhez.”

Ahogy azt a 11/1990. (V.11.) és a 15/1991. (IV.13.) Alkotmánybírósági határozat is kifejti, az Alaptörvényben biztosított személyes adatok védelméhez való jog tartalma, hogy mindenki maga rendelkezik személyes adatainak feltárásáról és felhasználásáról. Ezen adatokat feldolgozni csak pontosan meghatározott, jogszerű célra szabad és mindenki számára következő és ellenőrizhetővé kell tenni az adatfeldolgozás egész útját. Korlátozása tehát csak az Alaptörvény alapján lehetséges.

Személyes adat: a meghatározott természetes személlyel (továbbiakban érintett) kapcsolatba hozható adat, az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés (ld. Atv.: 1992. évi LXIII tv.). Az Alkotmánybíróság a személyes adatok védelmének jogát a jogi személyekre is kiterjesztette /34/ 1994. (VI. 24.) AB hat./. Esetünkben a társasházközösség nem jogi személy, tehát közvetlenül a tulajdonostársak személyes adatai kerülnek a figyelem középpontjába.

A vagyona vonatkozó adatok az ember magánszférájába tartoznak, magántitkot képeznek és személyes adatnak minősülnek az Atv. 2.§ 2. pontja szerint is. Így magántitkot képez a társasházközösség anyagi helyzetére vonatkozó adat, a tulajdonostársak befizetéseire, egyenlegeire vonatkozó adatok. A jegyző törvényességi felügyeleti eljárása keretében sor kerül az éves beszámolók bekérésére (jelen ügyben is), így nemcsak a lakóközösség pénzügyi helyzete válik ismertté, hanem a tulajdonosok fizetési kötelezettségei, ezek rendezésének gyakorisága, a tulajdonostársak túlfizetése vagy tartozása, az adósokkal szemben megtett intézkedések stb. A jogszabály nem tartalmazza annak indoklását, hogy mely cél érdekében kerül sor ezen adatok bekérésére. A vizsgálat tárgyának ismeretlensége nem is teszi lehetővé annak megítélését, hogy valóban a szükséges adat bekérése történt-e meg? Nem kerül szabályozásra az sem, hogy a jegyző hogyan kezeli ezeket az adatokat, a vizsgálathoz ez valóban szükséges-e, mennyiben, illetve ezen adatokkal mi történik a vizsgálat befejeztével?

Az üzleti titkot is tartalmazó szerződésekkel ugyanez a helyzet.

Ismételten felhívjuk arra a figyelmet, hogy a tulajdonostársak rendelkezési joga eleve kiterjed a közös képviselőkön kívül más személyek igénybevételére gazdasági döntéseik segítése kapcsán. A társasházi törvény egyébiránt rendezetlenül hagyja a kötelezően vagy tulajdonosi döntés alapján igénybe vett gazdasági ellenőrzést segítő személy és a jegyző viszonyát is, holott a jegyző vizsgálatának tárgya magában foglalja a gazdasági ellenőrzést segítő személyét is.

Összegzés

Az indítványozók szerint a társasházközösségek törvényességi felügyeleti eljárására vonatkozó rendkívül hiányos szabályozás több Alaptörvényben rögzített alapjogot sért, így többek között a társasházi tulajdonosok emberi méltósághoz való jogát, a tisztességes eljáráshoz való jogát, a tulajdonukkal való szabad rendelkezés jogát, a fentebb kifejtettek szerint.

A társasházi törvény hivatkozott rendelkezései lehetővé teszik, hogy a jegyző, a közigazgatási eljárásra vonatkozó szabályok teljes mellőzésével, konkrét eljárási szabályok és az eljárás alá vont társasházközösség, vagy közös képviselő jogorvoslati lehetősége nélkül, hivatalból beleavatkozzon a tulajdonostársaknak a közös tulajdonnal kapcsolatos, egymás közötti, alapvetően polgári jogi tárgyú vitáiba, a társasházközösség működése körében hozott tulajdonosi döntéseibe.

E lehetőség ismételten, újra és újra, idő korlát nélkül megilleti. Tehát akár egy már réges-régen okafogyottá vált és már teljesült, 10 évvel korábbi döntést is felülvizsgálhat.

A szabályozás tárgyának ellentmondásossága, ponttalansága miatt valójában nincs olyan védett tárgy, amit ne vizsgálhatna, még saját vizsgálatai sem kötik, hiszen ezeket meg sem osztja a vizsgált személlyel. Ezt az eljárást azért is Alaptörvény-ellenesnek tartjuk, mert a törvényes felügyeleti eljárás felett nincs semmilyen kontroll!

Az indítványozók természetesen nem vitatják, hogy más alapjoghoz hasonlóan az emberi méltósághoz való jog, a tulajdonhoz való jog, a jogorvoslati jog, a személyes adatokkal való rendelkezés jogának részjogai korlátozhatóak: az Alaptörvény I. cikkének (3) bekezdése szerint. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete kapcsán azonban úgy vélik, hogy tisztázatlan a jogalkotó célja, az a másik alapvető jog vagy alkotmányos érdek, mellyel szemben a fenti jogok sérelme indokolható, és arányosan korlátozható.

Az indítványozók azért is tartják fontosnak a célhoz kötöttséget és az eljárási garanciákat tartalmazó világos szabályozást, mert a tulajdonostársak egyetértésével csak a világosan látható szabályozás és végrehajtható döntéssel záruló vizsgálat találkozhat.

Jelen esetben nem világos, hogy azok a tulajdonosi döntések, melyek miatt egyik tulajdonostárs se kívánt jogorvoslattal élni, miért kerülnek felülvizsgálat alá, illetve a törvényes jogorvoslat helyett miért nyílik lehetőség olyan eljárás igénybevételére, mellyel szemben a jogorvoslat főszabályként nem is biztosított. Ahogy azt sem, hogy a megbízási jogviszony alapján eljáró közös képviselővel szembeni felelősségre vonás joga - a tulajdonosok akarata ellenére - miért illet meg egy külső hatóságot, szervet (bűncselekmény hiányában!). Kérdés továbbá, hogy ezen eljárással a téves tulajdonosi döntések visszamenőleges hatállyal ténylegesen orvosolhatóak-e, figyelembe véve az időmúlást, a határozat végrehajtásának megtörténtét, teljesülését, a döntések megvalósulását valamint azt is, hogy a tulajdonostársak személye ezen idő alatt részleges változásokon mehetett át. Az indítványozók aggályosnak találják pl. a közgyűlésen való részvétel, vagy a magasabb felelősséggel járó számvizsgáló bizottsági tagság elvállalásának kikényszeríthetőségét, végrehajthatóságát. Az indítványozók attól is tartanak, hogy a közgyűlések ismételt hiába való megtartása, a keresetek indítása a döntések létre nem hozatala miatt épp azokra a tulajdonosokra tesznek jelentős többletterhet, akik a döntéshozatalban aktívan közreműködtek, vagy azzal szemben – éppen az egyetértésük miatt - nem éltek jogorvoslati jogukkal.

Figyelemmel arra, hogy a tulajdonosi döntések esetében az eredeti állapot tipikusan nem állatható helyre (pl. ajtócsere, szolgáltatás igénybevétele), ezért a gyakorlatban eleve problémát okoz egyes bírósági döntések végrehajthatósága is. Végrehajthatóság hiányában pedig az eljárás okafogyottá válik, még ha eljárási garanciákat és korrekt szabályozást tartalmaz is.

Az indítványozók szerint a társasházközösségben jelentkező gondok nem súlyosabbak a közös tulajdon többi formáiban (pl. lakásszövetkezetnél) jelentkezőkénél, így külön védelmet illetve kontrollt sem igényelnek. A törvényességi felügyeletnek kizárólag a társasházak esetében történő bevezetése diszkriminatív jellegű.

Nem az alkotmánybíróság feladatkörébe tartozik, de a társasházak működése során sokkal nagyobb gondot jelent az eladósodás. A behajthatatlanná váló, vagy be nem hajtott végrehajtási ügyek magas száma és a kintlévőségek magas összege miatt a közösségek jelentős értékű beruházási, ingatlanfejlesztési lehetőségtől esnek el, illetve a karbantartási feladataiknak nem vagy csak nehezen tudnak eleget tenni. Ezért jelent meg olyan igény a valós életben, hogy olyan szolgáltatást, melyet a tulajdonostárs a többiek kötelező helytállása jóvoltából tud igénybe venni (pl. hideg víz), korlátozni lehessen. Sajnos mindeddig teljesen eredménytelenül.

Az indítványozók beadványukban kifejtettek miatt tehát kérik az Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a társasházi törvény hivatkozott, törvényességi felügyeleti eljárásra vonatkozó, hivatkozott rendelkezései, azok alaptörvény-ellenességére tekintettel semmisítse meg!

Tájékoztatás: Az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás, jogorvoslat a törvényesség érdekében vagy perújítás.

Mellékleten csatoljuk mindazon dokumentumokat (....db.), amelyek az indítványban foglaltakat igazolják, valamint az Adatok nyilvános kezelésére vonatkozó Nyilatkozatokat.

Tatabánya, 2014. augusztus 11.

Melléklet: 1 db. Meghatalmazás

Alábbi dokumentumok:

- [REDACTED] Aláírási címpéldány és cégkivonat
- Levélváltás a törvényességi felügyeleti eljárást folytató ügyintézővel (5 db levél)
- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. 2014.05.21-i közgyűlési meghívója mellékletekkel, közgyűlési jegyzőkönyvei és visszaértesítése, valamint 2013. év pénzügyi beszámolója.
- Alapító okirat és módosítása
- Szervezeti és Működési szabályzat

3 db. nyilatkozat

Tisztelettel:

[REDACTED]

[REDACTED]