

Pesti Központi Kerületi Bíróság
2.P.54.864/2014/10.

1

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	III / 1320-0 / 2015
Érkezett:	2015 MÁJ 15.
Példány:	1
Kezelőiroda:	

A

által képviselt

felperesnek

a

által képviselt

I. r. alperes,

valamint

II. r. alperes ellen

Törvényességi felüyeleti eljárás iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

v é g z é s t:

A bíróság kezdeményezi az Alkotmánybíróság egyedi normakontroll iránti eljárását, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. § Alaptörvénybe ütközésének megállapítását és annak megsemmisítését.

A végzés ellen külön fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 27/A. § (5) bek. b)-c) pont alapján perköltségigény mellett kezdeményezte az I. r. alperes törvényes működésének helyreállítását és ennek keretében közgyűlés bíróság általi összehívását és a II. r. alperessel szemben 1,500.000 Ft pénzbírság kiszabását. Az alperesek érdemi ellen kérelmét követően a felperes indítványozta az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25. § (1) bek. alapján a Tht. 27/A. §-a alaptörvény-ellenességének Alkotmánybíróság általi megállapításának kezdeményezését.

A 2014.02.18-tól hatályos Tht. 27/A. § az alábbiak szerint rendelkezik. A Tht. 27/A. § (1) bek. szerint 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. A Tht. 27/A. § (2) bek. 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. A Tht. 27/A. § (3) bek. szerint 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. A Tht. 27/A. § (4) bek. szerint 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. A Tht. 27/A. § (5) bek. szerint 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 Tht. 27/A. § (6) bek. szerint 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 képviseletére 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.

A 2014.02.18-tól hatályos Tht. 27/A. §-t megállapító 2014. évi XI. törvény 4. § (1) bek.-hez fűzött indokolás szerint „A módosítás célja a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeleti jogkörének és az általa alkalmazható jogkövetkezményeknek a pontosítása. Ez alapján a jegyző hatásköre a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének ellenőrzésére terjed ki, amelynek keretében a törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző ellenőrzi, hogy a társasház alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak, a társasház működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak és azt, hogy a társasház működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak. A jegyző eljárása törvényességi felügyeleti eljárás, arra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényt alkalmazni nem lehet. Nem terjed ki a törvényességi felügyelet az olyan ügyre (így pl. a társasházakról szóló törvény szerinti fogyasztóvédelmi rendelkezés alapján indított fogyasztóvédelmi hatósági eljárásra), amelyben bírósági vagy hatósági eljárásnak van helye. A módosítás megállapítja a jegyző eljárása során alkalmazható jogi eszközöket. Ennek keretében a jegyző az ellenőrzés során dokumentumok rendelkezésre bocsátására kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottságot, valamint azokat helyszíni ellenőrzés keretében is megvizsgálhatja. Az ellenőrzéstűrési kötelezettség megszegése a társasház törvényes működésének hiányára vezet. A jegyző a működés törvényességének helyreállítása érdekében a társasházzal szemben felhívással élhet, a felhívás eredménytelensége esetén pedig bírósághoz fordulhat. A bíróság a jegyző keresete alapján megsemmisítheti a közgyűlés jogsértő határozatát, illetve a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy erre a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot feljogosíthatja. Ha ekként a társasház működése törvényességének helyreállítása a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt nem biztosítható, a bíróság a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait bírság megfizetésére kötelezheti. A bírság kiszabásának akkor van helye, ha a jegyző keresete erre is kiterjed és a jegyző a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottsággal szemben is megindította. Az ilyen perben a bíróság a társasház képviseletére hivatalból rendel ki ügygondnokot, ha a közös képviselő, illetve az intézőbizottság és az általuk a perben képviselt társasház között érdekellentét áll fenn. A

módosítás rendezi továbbá a törvényességi felügyelet új szabályainak a társasházakról szóló törvény azon rendelkezésével való kapcsolatát, amely alapján azonos jogi alapon a közgyűlési határozat bírósági felülvizsgálatát bármely tulajdonos is kérheti. Ilyen esetben a bíróság az egymással összefüggő tárgyú kereseteket a perek egyesítésével bírálja el.”

A felperes az egyedi normakontroll iránti indítványát az alábbiakkal indokolta:

I. Az Alaptörvény vonatkozó elvei:

1) Jogállamiság elve. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése kimondja: „Magyarország független, demokratikus jogállam.” Az Alkotmánybíróság több döntésében is kifejtette, a jogállamiság konkrét alkotmányossági mércét jelent, normatív jellegű, adott esetben alkotmánybírósági döntés alapja is lehet. A jogállamiság egyik alapvető követelménye, hogy a közhatalommal rendelkező szervek a jog által meghatározott szervezeti keretek között, a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtsek ki a tevékenységüket. Ebből is következően a jogállamiság magába foglalja a jogbiztonság elvét.

2) Jogbiztonság elve. A jogbiztonság alapelvét önmagában az Alaptörvény nem nevesíti, de a jogrendszer alapvető követelménye. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bek. kimondja, hogy „a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.” A normavilágosság követelménye azonban a Tht. 27/A. §-ban nem érvényesül. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a jogállamiság és a jogbiztonság elvéből fakadnak az eljárási garanciák, melyek biztosítják az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát, és ezáltal az „alkotmányos” jogszolgáltatást. Ez azonban kizárólag formalizált eljárás keretei között, az eljárási normák betartásával valósulhat meg.

3) Tisztességes hatósági ügyintézéshez való jog és indokolási kötelezettség. Az Alaptörvény XXIV. cikkében megfogalmazott jog az, ami biztosítja mindenkinek a jogát arra, hogy az őt hátrányosan érintő egyedi intézkedések meghozatala előtt meghallgassák, az iratokat megismerje, és azt, hogy az igazgatási szervek kötelesek döntéseiket megindokolni. A hatóság kifejezésbe tágabb értelemben minden jogalkalmazó szerv - így a jegyző is – beletartozik.

A Tht. 27/A. § Alaptörvénybe ütközése:

1) Formalizálatlan eljárás. A Tht. 27/A. §-a a társasházak törvényességi felügyeletét teremti meg, és ez a jogszabályhely határozza meg annak lefolytatására vonatkozó eljárási szabályokat. A 27/A. § (1) bek. kimondja: társasház működésének, a társasház szerveinek és a szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. A vonatkozó kommentár egyértelműen kimondja, hogy az eljárásra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt alkalmazni nem lehet, a polgári perrendtartásról szóló törvény alkalmazására pedig a jegyző eljárása vonatkozásában a Tht. nem ad felhatalmazást, így az eljárást lefolytató jegyző kizárólag a Tht. 27/A. §-a szerinti eljárási szabályokat alkalmazhatja. Az eljárási szabályok hiánya a Tht. 27/A. § (1) bekezdésből is kiütközik, a jogszabályhely nem rendezi az illetékesség kérdését, így a

jogszabályból az következik, hogy az országban bármelyik jegyző bármelyik társasház törvényes működését vizsgálhatja. Ezt az értelmezést támasztja alá, hogy a 27/A. § nem tartalmaz rendelkezéseket az ügyek áttételére, nem ismeri az összeférhetetlenség intézményét. Ez az értelmezés azonban nyilvánvalóan életszerűtlen, és rendkívül nagy terhet ró az egyébként is széles ügykörrel rendelkező jegyzőkre. A Tht. 27/A. § (2) bek. egyértelművé teszi, hogy az eljárást a jegyzőnek hivatalból kell lefolytatnia. Ez két kérdéskört teremt a gyakorlatban: A jegyzőhöz tömegesen érkező írásbeli és szóbeli kérelmek elbírálásának kérdését, és azt, hogy kit lehet ügyfélnek vagy érdekeltnek tekinteni az eljárásban, és milyen jogokat kell részükre biztosítani. A jelenlegi szabályozás értelmében a jegyző kizárólag hivatalból indíthatja meg az eljárást, kérelem ennek során nem köti, és a jogszabály senkinek sem biztosít jogokat az eljárás során, ami ellentétben áll az Alaptörvényben rögzített, és az egész jogrendszerrel szemben követelményként támasztott tisztességes eljárás elvével, szűkebb értelemben a XXIV. cikk (1) bekezdésében megfogalmazott tisztességes hatósági ügyintézéshez való joggal. A tisztességes eljárás elve ugyanis magában hordozza azokat a polgári és közigazgatási jog területén is érvényesülő alapvető jogokat, melyek lehetővé tennék, hogy a felügyeleti eljárás alá vont ügyének iratait megismerhesse, az eljárás során észrevételeket tehessen, bizonyítékait az eljáró jegyző részére átadhassa. A Tht. 27/A. § (2) és (3) bek. szabályozza azt, hogy a jegyzőnek milyen feladatai vannak a törvényességi felügyelet körében. A szűkszavú szabályozásból hiányoznak az eljárási garanciák: nem állít fel határidőt az eljárásra, az igénybe vehető bizonyítási eszközök nincsenek meghatározva - csupán következtethető, hogy helyszíni ellenőrzés tartható -, a rendkívül széles körű ellenőrzés pedig szintén életszerűtlen, és a jegyzővel szemben nem elvárható. A Tht. 27/A. § (4) bek. azt írja elő, hogy „Ha a jegyző a működés (2) bek.-be 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.” Az idézett bekezdést az eljárás formalizáltságának teljes hiánya jellemzi, és ellentétes a tisztességes eljárás alapelvével az alábbi okok miatt: a törvény a jegyzői felhívással szemben pusztán annyit ír elő, hogy a társasházat fel kell hívni a működés törvényességének helyreállítására, az indokolás létét, részletességét nem érinti. A törvényes működés helyreállítására előírt 60 nap életszerűtlenül rövid határidő, és aránytalan a Tht. 33. § (2) bek.-ben és 14. § (3) bek.-ben foglalt határidőkkel. A jogszabály azonban a határidő-hosszabbítás fogalmát nem ismeri, és az összegegyeztetetlen a jegyzőnek a bírósághoz fordulásra nyitva álló határidejével, hiszen annak kezdetét a jogszabály a 60 nap elteltében határozza meg. Hiányoznak a törvényből azon ismérvek is, amelyek alapján a jegyző eldönti, hogy a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében bírósághoz fordul-e vagy sem a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül. Ezáltal a társasház számára is kérdéses, hogy a jegyző joggal fordult-e bírósághoz vele szemben. A jegyző felhívása ellen a jogszabály nem tartalmaz észrevételezési, jogorvoslati jogot, és a felhívás végrehajtása sem biztosított.

2) A jogbiztonság hiánya. A fenti eljárásbeli hiányosságok a jogszabályhely nehéz értelmezését és alkalmazását vonják maguk után. Ez ahhoz vezethet a jegyzők eljárásával kapcsolatban, hogy „ahány ház, annyi szokás”. Vagyis a Tht. 27/A. § vonatkozásában

egységes jogalkalmazásról nem lehet beszélni. A jogszabályhely a társasház számára ugyanis semmilyen jogorvoslati jogot sem biztosít a jegyző felhívásában tett megállapításokkal szemben, sőt amennyiben nem ért egyet az abban foglaltakkal, egyetlen lehetősége marad: szándékosan nem tesz eleget a jegyző felhívásának. Mivel számára nincs biztosítva a bírósághoz fordulás joga sem, csak így marad lehetősége a védekezésre, álláspontjának kifejtésére és a felhívás megváltoztatására. A társasház joggal érezheti a „fegyverek egyenlőtlenségét”, a jegyző pedig még a leggyakorlatiasabb és ügyfélközpontú jogszabály alkalmazás esetén is igazságtalan támadásoknak van kitéve. A Tht. 27/A. § (5) bekezdéssel szemben áll a Tht. 42. § (1) bek., amely jogbizonytalanságot eredményez a társasházak működésében: a Tht. 27/A. § (1) bek. 2. mondata határozza meg a jegyző hatáskörének korlátait: „a törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.” A Tht. 27/A. § (2) bek. b) pontja értelmében: „A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak. “ A 27/A. § (5) bek. a) pontja kimondja, hogy „ a bíróság a jegyző keresete alapján megsemmisítheti a közgyűlés (2) bek. b) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el”. Ugyanakkor a Tht. 42. § (1) bek. rögzíti, hogy 60 napos jogvesztő határidőn belül bármely tulajdonostárs bírósághoz fordulhat, amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik, és kérheti a határozat érvénytelenségének megállapítását. A fenti szabályozásból következik, hogy a jegyző határidő nélkül vizsgálhatja a közgyűlési határozatok törvényességét, és kezdeményezheti a bíróság általi megsemmisítésüket. Ez szöges ellentétben áll a Tht. 42. § (1) bek.-ben biztosított határidőn belül érvényesíthető jog megalkotásának céljával, és a társasházak működésének bizonytalanságát teremti meg. A rendelkezés következménye ugyanis az, hogy a közgyűlési határozatok 60 nap elteltével sem lesznek támadhatatlanok, és a már végrehajtott közgyűlési határozat is megsemmisíthető, ami a társasház működését veszélyeztetheti.

3) Idő előtti bírságkiszabás. A Tht. 27/A. § (5) bek. c) pontja értelmezéséből kiderül, hogy a közös képviselővel, illetve intézőbizottság tagjaival szemben a bíróság akkor szabhat ki bírságot, ha annak jogsértő magatartása miatt nem biztosítható az (5) bek. a) b) pontjában meghatározottak szerint a társasház törvényes működése. A bíróság a társasház törvényes működésének biztosítása érdekében kötelezi a társasházat, mint alperest, és csak ezen kötelezés teljesülésétől vagy meghíúsulásától függ, hogy helyreáll-e a társasház törvényes működése. Vagyis a közös képviselő, intézőbizottság ezen kötelezés körében tudja kifejezni azon jogsértő magatartását, ami miatt a társasház működésének törvényessége az (5) bek. a) b) pontja szerint nem biztosítható. Ebből viszont az következik, hogy a jegyzőnek a bírság kiszabására vonatkozó kérelme a keresetlevél beadásának időpontjában, továbbá a bíróságnak bírságra kötelezése az ítéletében idő előtti, hiszen egy, a jövőben esetlegesen kifejtendő magatartásra irányulna. A jogszabályhely emiatt alkalmazhatatlan, Alaptörvénybe, és a jogalkotásról szóló törvénybe ütközik.

4) Önrendelkezési jog tiszteletben tartása. Lényeges kérdés továbbá, hogy a jegyző milyen mélységig avatkozhat be egy magánszemélyekből álló tulajdonközösség ügyeibe. A társasház egyik alapvető dokumentuma a szervezeti és működési szabályzat, melynek szerves része a házirend. Ez szabályozza a társasház belső ügyeit, melyről csak az ott lakó tulajdonosok dönthetnek. A bíróság azonban elvárja, hogy a felperes pontos, határozott kereseti kérelmet

terjesszen elő. Amikor a jegyző eljárásában a szervezeti és működési szabályzat hiányát vagy jogszabályba ütközését állapítja meg, és emiatt kéri a bíróságtól a társasház törvényes működésének helyreállítását, nem teljesítheti a bíróság elvárását: nem alkothatja meg a társasház helyett a szervezeti és működési szabályzatot, de még a közgyűlés helyszínét, időpontját, napirendi pontjait és a határozati javaslatokat sem jelölheti meg, mert ezzel a társasház és az ott lakó tulajdonosok önrendelkezési jogát sértené meg. Tovább nehezíti a helyi önkormányzatoknál működő jegyző helyzetét, hogy az Önkormányzat számos társasházban tulajdonnal rendelkezik, így a közgyűlési határozatok meghozatalában részt vesz, emiatt elfogultnak tekinthetik az eljárás során, melyre megoldást szintén nem nyújt a jogszabály.

A felperes szerint összegezve megválaszolatlan és szabályozásra váró legalapvetőbbek kérdések a társasházak törvényességi felügyeleti eljárásával kapcsolatban, amely kérdések nem merülhetnek fel egy formalizált, az Alaptörvénynek és a jogalkotásról szóló törvénynek megfelelően, annak szellemében megalkotott és szabályozott eljárás esetén, az alábbiak:

- Milyen illetékességi területen, milyen határidőn belül, milyen bizonyítási eszközök alkalmazásával járhat el a jegyző?
- Ki lehet ügyfél, érdekelt az eljárásban?
- Milyen jogokat kell részükre biztosítani?
- Amennyiben a sérelmezett közgyűlési határozat meghozatala óta eltelt 60 nap, a jegyző kezdeményezheti-e annak bírósági megsemmisítését?
- A társasháznak milyen jogai vannak a tárgyi eljárásban?
- A társasház kihez fordulhat, amennyiben szabálytalanságot tapasztal a vele szemben folyó eljárásban?
- A bíróságnak hogyan kell értékelnie a keresetlevelet, a kérelemhez kötöttség elvének milyen mélységben kell érvényesülnie?
- Milyen esetben szabhat ki bírságot a bíróság a közös képviselővel szemben?

Az alperesek szintén indítványozták a Tht. 27/A. § alaptörvény-ellenességének Alkotmánybíróság általi megállapításának kezdeményezését azzal, hogy a Tht. 27/A. § végrehajthatatlan és Alaptörvény ellenes. Az alperesek indítványukat az alábbiakkal indokolták. A Tht. 27/A. § a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét volt és van hivatva szabályozni. A Tht. úgy került módosításra, hogy ezzel párhuzamosan nem került kidolgozásra a törvényességi felügyelet gyakorlásának végrehajtási szabálya vagy szabályai. A Tht. 27/A. § (1) bek. kimondja, hogy a társasház szerveinek és a szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A jegyző köztisztviselő, aki államigazgatási jogkörben eljárva látja el a törvényességi felügyeletet a társasházak felett. A felperes álláspontja szerint a Tht.-ben foglaltak szerint köteles eljárni. A Tht. azonban nem rendelkezik olyan szabályokkal, amelyek a jegyző eljárásának iránymutatói lehetnek, a jegyző eljárására semmiféle szabályt nem alkothat a társasház. Felmerül a kérdés, amikor a jegyző a törvényességi felügyeletet gyakorolja a polgári törvénykönyv vagy a közigazgatási eljárás szabályai szerint kell-e, hogy eljárjon. A jegyző eljárási szabályok nélkül bár vizsgálhatja a társasház törvényes működését, de a vizsgálati eljárásnak nem lesznek törvényes garanciái, mert nem tudni, hogy a polgári jog vagy a közigazgatási jog szabályait kell-e számon kérni az eljárás során. A törvényes garanciáknak igen nagy szerepe lenne, mivel a jegyző éppen azt vizsgálja, hogy mennyire működik törvényesen a társasház, ugyan akkor viszont saját maga

szabályok nélkül mondhatni kaotikus viszonyok között vizsgálja mindezt. Amennyiben nincsenek egy eljárásnak szabályai, akkor sem a vizsgálatot végzőt, sem a megvizsgáltat nem védik törvényi garanciák. Egyik félnek sincs jogorvoslati lehetősége a másik fél eljárásának törvénytelenége esetében. A Tht. 27/A. § szerinti eljárás egyoldalú, mert kizárólag a jegyzőnek ad jogokat viszont eljárásával szemben nem biztosít a társasháznak korrekt számon kérhető, világos eljárási garanciákat. A Tht. 27/A. § az Alaptörvény XXIV. cikk rendelkezéseibe ütközik, amikor nem biztosítja a társasháznak az alapvető jogainak gyakorlását. Az Alaptörvény XXIV. cikk azt mondja ki, hogy mindenkinek, így a társasháznak is joga van ahhoz, hogy a hatóságok részleghajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék az ügyeiket. A hatóságok eljárásuk során kötelesek döntéseiket indokolni. Mivel a törvényességi felügyeletnek nincsenek eljárási szabályai és így nincsenek törvényi garanciái, a társasháznak nincsen joga azt követelni, hogy tisztességes módon járjanak el vele szemben. Egy törvényi szabályozás, mint a Tht. 27/A. §-sa eljárási szabályok nélkül, végrehajthatatlan és az Alaptörvénybe ütközik.

A bíróság álláspontja szerint a Tht. 27/A. § alkotmányossági szempontból aggályos. A bíróság a felperes és az alperesek Alaptörvénybe ütközéssel kapcsolatos álláspontját osztja. A bíróság álláspontja szerint a rendelkezés sértheti az Alaptörvény XXIV. cikkéből levezethető jogbiztonság követelményét. A jogbiztonság követelménye az Alkotmánybíróság értelmezésében a jogalkotó kötelezettségévé teszi, hogy a jogszabályok világosak, egyértelműek és működésüket tekintve kiszámíthatóak, előreláthatóak legyenek a jogszabályok címzettjei számára. [9/1992. (I. 30.) AB határozat, 11/1992. (III. 5.) AB határozat, 28/1993. (IV. 30.) AB határozat, 9/2007. (III. 7.) AB határozat]. A bíróság a felperes és az alperesek által kifejtetteken túl megjegyzi, hogy a Tht. 27/A. § részben azért is végrehajthatatlan, mert a Tht. 27/A. § (5) bek. b) pont a bíróság számára teszi lehetővé a kereset alapján a közgyűlés összehívását. A bíróság a kereseti kérelemhez kötve van. Ha a jegyző kifejezetten nem kéri, hogy a bíróság a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosítsa fel a közgyűlés összehívására, a bíróságnak kellene azt összehívnia. A közgyűlés összehívását alapesetben a Tht. szabályozza napirenddel, meghívó kötelező tartalmi elemekkel, meghívó közlési határidővel, egyéb alaki előírásokkal, és lehetővé teszi a közgyűlési határozat 60 napon belüli megtámadását alaki vagy tartalmi hibák esetén. A Tht. minderről az alábbiak szerint rendelkezik. A Tht. 33. § (1)-(2) bek. szerint a közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. A Tht. 33. § (3) bek. szerint a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. A Tht. 34. § (1) bek. rögzíti a meghívó kötelező elemeit, ezáltal a meghívónak tartalmaznia kell a) a közgyűlés időpontját és helyét; b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet; c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást; d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A Tht. 34. § (2) bek. szerint a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített -

előterjesztéseket. A Tht. 34. § (4) bek. szerint a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. A Tht. 27/A. § ugyanakkor nem részletezi, hogy a bíróság a közgyűlést hogyan hívja össze, ezt hogyan tegye, hogyan valósítsa meg. Amennyiben a közgyűlés összehívását a bíróság ítélettel teszi, nincs szabályozva, hogy hova hívja össze a bíróság a közgyűlést, mikorra, milyen tartalommal, hiszen a bíróság épülete, a tárgyalóterem nem közgyűlés lefolytatására hivatottak, ha mégis a felek megjelölnek egy adott helyszínt, a közgyűlési időpont ha megállapításra kerül az ítéletben de az ítéletet megfellebbezik, mire jogerőre emelkedik az ítélet, a megjelölt időpont már nagy valószínűséggel eltelt, vagyis az ítélet már nem végrehajtható. Ezen kívül a Tht. szerint napirendben nem szereplő kérdésben határozatot hozni nem lehet. Ahhoz, hogy a bíróság olyan közgyűlést hívjon össze, hogy azon közgyűlési határozatok legyenek elfogadhatóak, az ítéletnek napirendi pontokat kellene tartalmaznia, ha ez így van, akkor felmerül a kérdés, hogy ki állítja össze a napirendi pontokat. A bíróság a kereseti kérelemhez kötve van, önhatalmilag nem állíthat össze napirendi pontokat, a Tht. ugyanakkor ezt nem írja elő a felperes számára kötelezettségként. A Tht. 51. § (1) bek. szerint a számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat. A társasházban ha működik számvizsgáló bizottság és nem véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, az a kialakult bírósági gyakorlat szerint közgyűlési határozat érvénytelenségi ok lehet. Vagyis a bíróság hiába hívja össze ítélettel a közgyűlést, ha nem véleményezte a javaslatot az előbbieik szerint a számvizsgáló bizottság, a közgyűlés nem tud jogszerű határozatot hozni. A bíróság által összehívott közgyűlésnek minden szempontból olyannak kellene lennie, hogy azon érvényes közgyűlési határozatokat lehessen elfogadni, a Tht. 27/A. § ugyanakkor ezt nem biztosítja. További kérdést vet fel, hogy a közgyűlést összehívó ítéletet ki kézbesíti a tulajdonostársak részére, a bíróság, a jegyző, vagy a közös képviselő. Alap esetben a peres felek részére kell megküldeni jogorvoslati záradékkal az ítéletet, és alap esetben felperes a jegyző és alperes a társasház, és legfeljebb a közös képviselő. A nem peres fél részére az ítélet a Pp. alapján nem kézbesítendő. De akkor a közgyűlést összehívó ítélet hogyan jut el a tulajdonostársakhoz? Az ítélet jogerőre emelkedését megállapító tájékoztató végzés hasonló kérdést vet fel. Mindez jelzi, hogy a közgyűlés bíróság általi összehívása gyakorlatilag végrehajthatatlan. A peres felek nagyfokú együttműködése nélkül szinte kivitelezhetetlen a bíróság általi közgyűlés összehívás a helyszín, időpont, tartalom tekintetében. További nyitott kérdés, hogyha a bíróság mégis adott helyre, időre összehívja a közgyűlést, az ott elfogadott határozatok milyen alapon támadhatóak a tulajdonostársak részéről, ha azt sérelmezik, mert a bíróság általi összehívás esetére nem szabályoz a Tht. külön közgyűlési határozat megtámadási okokat. A bíróság álláspontja szerint továbbá a Tht. támadott rendelkezése lehetővé teszi, hogy a jegyző mint közhatalmi szerv hivatalból beavatkozzon a tulajdonostársaknak a közös tulajdonnal kapcsolatos, egymás közötti, alapvetően polgári jogi tárgyú jogvitáiba, a társasházközösség működése körében hozott tulajdonosi döntéseibe. Ez a magánszférába történő közhatalmi beavatkozás sérti az emberi méltósághoz való jogból [Alaptörvény II. cikk] fakadó önrendelkezési jogot. E jognak a része az is, hogy az egyén eldöntse, él-e a jogérvényesítés lehetőségével a társasházközösség érdek- vagy jogsérelmet okozó döntése esetén. A jegyzői törvényességi felügyelet, melynek körében a jegyző akár a tulajdonostárs perindítása előtt,

illetve ahelyett hivatalból beavatkozhat a társasház működésébe, sérti az érintettek rendelkezési jogát. (Hasonlóan érvelt az 1/B/2010. AB végzés indoklása szerint a Legfőbb Ügyész a 2010.01.01-től 2010.06.17-ig hatályban volt Tht. 27/A. § alkotmányellenessége megállapítására irányuló indítványában, amikor a jogalkotó az ügyészséget ruházta fel a társasházak feletti törvényességi felügyeleti eljárás jogkörével.)

Rögzíti még a bíróság, hogy a Magyarország 2015. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2014. évi XCIX. törvény 292. §-a 2015.07.01-jei hatállyal módosította a Tht. 65. §-t, amely úgy szól:

65. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy 1. az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot rendeletben kijelölje, 2. a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyelete eljárási szabályait rendeletben állapítsa meg.

Vagyis még hatályba sem lépett az a felhatalmazó rendelkezés, amely lehetővé teszi a Tht. 27/A. §-sal kapcsolatos végrehajtási jogszabály megalkotását. Ilyen, a jegyzőkre, társasházakra vonatkozó végrehajtási jogszabály tehát egyelőre nincs amellet, hogy a Tht. 27/A. § már 2014.02.18-án hatályba lépett és a bíróság előtt folyamatban vannak a jegyzők által megindított törvényességi felügyeleti eljárással kapcsolatos perek.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25. § (1) bek. szerint ha a bírónak az előtte folyamatban levő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, a bírósági eljárás felfüggesztése mellett az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *b*) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását. A Pp. 155/B. § (1) bek. szerint a bíróság az Alkotmánybíróságnak a jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló eljárását az Alkotmánybíróságról szóló törvényben foglalt szabályok szerint hivatalból vagy kérelemre kezdeményezheti. A Pp. 155/B. § (2) bek. szerint a bíróság (1) bek. szerinti eljárását az a fél kezdeményezheti, aki szerint a folyamatban lévő ügyében alkalmazandó jogszabály alaptörvény-ellenes. A Pp. 155/B. § (3) bek. szerint az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezéséről a bíróság végzéssel határoz, egyidejűleg a per tárgyalását felfüggeszti. A bíróság mindezekre figyelemmel – az eljárás felfüggesztése mellett – kezdeményezi az Alkotmánybíróságnál a 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. § alkotmányellenességének utólagos vizsgálatát. A Pp. 155/B. § (4) bek. szerint nincs helye a végzés ellen külön fellebbezésnek.

Budapest, 2015. április 22.

dr. Mártonyi Krisztina s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:



