

Kezbenlével

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

Ügyszám: III /1320- 2/ 2015.

Érkezett: 2015 JÚL 02.

Példány: 1 Kezelőiroda: *Pay*

Pesti Központi Kerületi Bíróság
2.P.54.864/2014/12.

1

A [redacted]
jogtanácsos

[redacted] által képviselt

[redacted] felperesnek a dr.

[redacted] által képviselt Budapest

I. r. alperes, valamint

[redacted] II. r. alperes ellen törvényességi felüyeleti eljárás iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

v é g z é s t:

Az Alkotmánybíróság III/1320-1/2015. sz. hiánypótlásra felhívására a bíróság a 10. sz. végzést – figyelemmel a Magyar Közlöny 2015/91. számában 2015.06.25-én kihirdetett és 2015.07.01-jén hatályba lépő a jegyző társasházak feletti törvényességi felüyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendeletre azzal módosítja, hogy a bíróság továbbra is határozottan kéri az Alkotmánybíróság egyedi normakontroll iránti eljárását, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 27/A. § egésze Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésbe, az Alaptörvény II. cikkbe és az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésbe ütközésének megállapítását és emiatt a megsemmisítését, illetve a 2015.07.01. előtt indult jelen per esetében a Tht. 27/A. § alkalmazásának a kizárását. A bíróság fenntartja a 10. sz. végzésben leírt alább összefoglalt indokokat azonban a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendeletre tekintettel módosításokkal.

Az Alaptörvény B) cikk (1) bek. szerinti jogállamiságból és az Alaptörvény XXIV. cikkéből eredő jogbiztonság elve sérül a Tht. 27/A. § jelenlegi szabályai miatt eljárási garanciák, eljárási szabályok hiánya miatt a 2015.07.01. előtt a Tht. 27/A. § alapján indult jelen ügyben tekintettel arra, hogy a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet csak 2015.07.01-jén lép hatályba. A 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bek. szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie, a (2) bek. szerint jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. Ezen rendelkezés szerint a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet visszamenőlegesen nem alkalmazható. 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 fejtsék ki a tevékenységüket. A 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bek. bek.-ből eredő normavilágosság követelménye a Tht. 27/A. §-ban nem érvényesül. 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]. Az Alkotmánybíróság korábban 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. 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. § nem biztosítja a társasházak, a közös képviselő alapvető jogait, a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet ugyanakkor csak 2015.07.01-jén lép hatályba. 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. §-sal kapcsolatban 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 a jegyző eljárása vonatkozásában a Tht. nem ad felhatalmazást, így a jegyző kizárólag a Tht. 27/A. §-a szerinti eljárási szabályokat alkalmazhatja. A Tht. 27/A. § (1) bekezdés nem rendezi az illetékesség kérdését, ezáltal bármelyik jegyző bármelyik társasház törvényes működését vizsgálhatja. A Tht. 27/A. § (2) és (3) bek. szabályozza azt, hogy a jegyzőnek milyen feladatai vannak a törvényességi felügyelet körében, ezen szabályozásból azonban hiányoznak az eljárási garanciák. A Tht. 27/A. § nem tartalmaz rendelkezéseket az ügyek áttételére, nem ismeri az összeférhetetlenség intézményét. A Tht. 27/A. § (2) bek. egyértelművé teszi, hogy az eljárást a jegyzőnek hivatalból kell lefolytatnia, azonban tisztázatlan, kit lehet ügyfélnek vagy érdekeltnek tekinteni az eljárásban, és milyen jogokat kell részükre biztosítani. A Tht. 27/A. § alapján a jegyző kizárólag hivatalból indíthatja meg az eljárást, kérelem ennek során nem köti, és a Tht. 27/A. § senkinek sem biztosít jogokat az eljárás során, ami ellentétben áll az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében megfogalmazott tisztességes hatósági ügyintézéshez való joggal. A tisztességes eljárás elve lehetővé tenné, hogy a felügyeleti eljárás alá vont ügyének iratait megismerhesse, az eljárás során észrevételeket tehesen, bizonyítékait az eljáró jegyző részére átadhassa. 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, mert a törvény a jegyzői felhívással kapcsolatban annyit ír elő, hogy a társasházat fel kell hívni a működés törvényességének helyreállítására, az indokolás létét, részletességét nem érinti. 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. Az eljárásbeli hiányosságok a jogszabály eltérő értelmezését és alkalmazását vonják maguk után, a Tht. 27/A. § esetében egységes jogalkalmazásról nem lehet beszélni. A Tht. 27/A. § a társasház számára semmilyen jogorvoslati jogot nem biztosít a jegyző felhívásában tett megállapításokkal szemben. A társasház, és a közös képviselő számára nincs biztosítva a Tht.

27/A. §-sal összefüggésben a bírósághoz fordulás joga sem. 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 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. 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: „Felhatalmazást kap a Kormány, hogy ... a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyelete eljárási szabályait rendeletben állapítsa meg.” Ezen rendelet a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet, amely csak 2015.07.01-től hatályos, a 2014.02.18-án hatályba lépett Tht. 27/A. § alapján azonban már a bíróság előtt folyamatban vannak a jegyzők által megindított törvényességi felügyeleti eljárással kapcsolatos perek, amikor is a jegyzők eljárására vonatkozó végrehajthatási rendelet még nem volt hatályban.

A Tht. 27/A. § részben 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 azt kéri, hogy a bíróság hívja össze a közgyűlést, erre ne a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosítsa fel, 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. 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

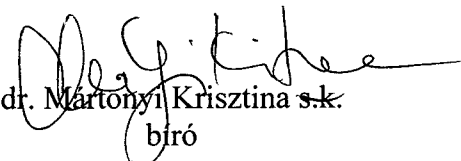
történő utalást; d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A Tht. 34. § (2) bek. szerint a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 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, (gyakran a közgyűlés helye nem a társasház, hanem a társasház által bérelt terem) 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. 34. § (4) bek. szerint napirendben nem szereplő kérdésben határozatot hozni nem lehet. Ahhoz, hogy a bíróság olyan közgyűlést hívjon össze, hogy azon közgyűlési határozatok legyenek elfogadhatóak, a meghívónak illetve az ítéletnek napirendi pontokat kell tartalmaznia. A bíróság a kereseti kérelemhez kötve van, önhatalmúlag nem állíthat össze napirendi pontokat. 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 jegyző, vagy a bíróság által összehívott közgyűlésen nem elegendő a napirendi pont, a határozati javaslat, a Tht. 34. § (2) bek. szerint mellékelni kell az írásos előterjesztéseket, adott esetben a számvizsgáló bizottságnak is véleményeznie kell. Ha társasházban 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 előbbieket 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 a gyakorlatilag végrehajthatatlan. A peres felek nagyfokú együttműködése nélkül szinte kivitelezhetetlen a bíróság általi közgyűlés összehívása a helyszín, időpont tekintetében. Nem elegendő a társasházban kifüggeszteni az ítéletet, biztosítani kell, hogy a tulajdonosok akik nem feltétlenül laknak ott az adott társasházban tudomást is szerezzenek a közgyűlésről, a közgyűlés jegyző vagy bíróság általi összehívásának tényéről, hogy önhibájukon kívüli okból a közgyűlésen ne essenek el a tulajdonosi jogaik gyakorolásának lehetőségétől. 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 avagy a jegyző általi összehívás esetére nem szabályoz a Tht. külön közgyűlési határozat megtámadási okokat. A Tht.-nak szabályoznia kellene a bíróság által összehívandó közgyűlés módját és ilyen esetekben a határozat megtámadhatóságának módját, ez azonban hiányzik.

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 kifejteni 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 bíróság 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, az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bek.-be, és a 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bek.-be ütközik.

A Tht. 27/A. § 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. Lényeges kérdés, 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. Ha a jegyző megalkotja a társasház helyett a szervezeti és működési szabályzatot, megjelöli a közgyűlés helyszínét, időpontját, napirendi pontjait és a határozati javaslatokat, ez a tulajdonos közösség belső életébe történő olyan mérvű beavatkozás, amely sérti a társasház és az ott lakó tulajdonosok önrendelkezési jogát. A Tht. 27/A. § ezáltal lehetővé teszi a magánszférába történő olyan mértékű közhatalmi beavatkozást, amely sérti az emberi méltósághoz való jogból, az Alaptörvény II. cikkből 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.)

Budapest, 2015. június 29.


dr. Mártonyi Krisztina s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:



