

Alkotmánybíróság  
1015 Budapest, Donáti utca 35-45.

Pesti Központi Kerületi Bíróság útján  
11.P.54.048/2015.

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG          |              |
| Ügyszám: 11/1499 - 0/2018 |              |
| Érkezett: 2018 OKT 04.    |              |
| Példány: 1                | Kezelőiroda: |
| Melléklet: 5 db           | <i>du</i>    |

[redacted] felperesnek a Budapest, XVI. kerületi [redacted] Farsasház alperes ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében az Alaptörvény 24. cikk (2) bek. d) pontja, illetve az Abtv. 27. § alapján a Fővárosi Törvényszék 2017. január 18. napján kelt és 2017. február 14. napján kézhez vett 53.Pf.633.500/2016/5. számú másodfokú jogerős ítéletével szemben az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Kérem, hogy a Fővárosi Törvényszék 2017. január 18. napján kelt 53.Pf.633.500/2016/5. számú másodfokú jogerős ítélete tekintetében, a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2016. február 17. napján kelt 11.P.54.048/2015/8-I. számú ítéletére is kiterjedően állapítsa meg a határozatok Alaptörvény II. cikkébe, XIII. cikk (1) bekezdésébe, XV. cikk (1) és (2) bekezdésébe, illetve XXVIII. cikk (1) bekezdésébe ütközését és helyezze azokat hatályon kívül.

A jogerős ítélet kirívóan és súlyosan sérti az Alaptörvény R) cikk (2) és (3) bekezdésére, 28. cikkére, az Alaptörvény Nemzeti hitvallás részére, a 2003. évi CXXXIII. törvény 39. § (4) bekezdésével, illetve Ptk. 1:3 § (1) bekezdésével együtt olvasott 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdésére, illetve a Ptk. 6:24. § (1) bekezdésével együtt olvasott Ptk. 6:24. § (2) bekezdésére tekintettel az Alaptörvény II. cikkét, XIII. cikk (1) bekezdését, XV. cikk (1) és (2) bekezdését, illetve XXVIII. cikk (1) bekezdését az alábbiak miatt.

Az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdése szerint: „Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.”.

A (3) bekezdés szerint: „Az Alaptörvény rendelkezéseit azok céljával, a benne foglalt Nemzeti hitvallással és történeti alkotmányunk vívmányaival összhangban kell értelmezni.”.

Az Alaptörvény 28. cikk előírja, hogy „A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”.

Az Alaptörvény a B) cikk (1) bekezdésében rögzített jogállamiságra is tekintettel a Nemzeti hitvallás részében deklarálja az ügyek méltányos és részrehajlás nélküli intézését: „Valljuk,

hogy népuralom csak ott van, ahol az állam szolgálja polgárait, ügyeiket méltányosan, visszaélés és részrehajlás nélkül intézi.”.

Az Alaptörvény II. cikke az emberi méltóságról rendelkezik: „Az emberi méltóság sérthetetlen. Minden embernek joga van az élethez és az emberi méltósághoz, [...]”.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése a tulajdonhoz való jog sérthetlenségét garantálja: „(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”.

Az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdése a törvény előtti egyenlőséget és az alapvető jogok megkülönböztetés nélküli élvezetét biztosítja: „(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. [...]” és „(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 XXVIII. cikk (1) bekezdése pedig a bírósághoz való fordulást, illetve a jogorvoslathoz való jogot garantálja: „(1) Mindenkinek joga van ahhoz, hogy [...] valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”.

A társasházakról szóló (továbbiakban: Thtv.) 42. § (1) bekezdése a bírósághoz való jog és ezen belül a jogorvoslathoz való jog, illetve a Ptk. 5:13. § (1) és (2) bekezdése alapján a tulajdonhoz való jog hatékony védelme érdekében polgári bírósági úton jogorvoslatot biztosít a tulajdonosok számára arra az esetre, ha a társasház közgyűlése által minden tulajdonosra kötelező határozata jogszabályba, alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütköző, illetve a kisebbség jogos érdekeit sérti. A Thtv. által rögzített esetekben bármelyik tulajdonos a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását.

**Thtv. 42. § (1) bek.:** „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.”.

**Ptk 5:13. §** „(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.”,  
„(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.”.

Annak érdekében, hogy a tulajdonosok kellő időn belül értesüljenek a közgyűlésen meghozott határozatokról és ezzel együtt kellő idő álljon rendelkezésükre annak megfontolására, hogy a közgyűlési határozatokkal szemben önrendelkezési jogukkal hatékonyan élve kívánnak e jogorvoslattal élni, bírósághoz fordulni a Thtv. 39. § (4) bekezdése nyolc napot biztosít a közös képviselőnek arra, hogy a közgyűlésen meghozott határozatokról a tulajdonostársakat a helyben szokásos módon (jól látható helyen történő kifüggesztéssel vagy valamennyi tulajdonostárs írásban történő értesítésével) értesítse.

**Thtv. 39. § bek.:** „közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.”.

A töretlen bírósági joggyakorlat, illetve a Ptk. 5:85 § alapján a társasházi jogviszony a polgári jogi jogviszonyok körébe tartozik. Annak ellenére, hogy a speciális sajátosságai miatt a

konkrét szabályokat külön törvény a Thtv. tartalmazza, a társasházi jogviszonyra is érvényesek a polgári jog alapelvei. Társasházi jogviszony esetében a Thtv. 4/A. § alapján amennyiben a Thtv. eltérően nem rendelkezik, a Ptk. tételes szabályai kell, hogy érvényesüljenek.

**Thtv. 4/A. §** szerint: „A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.”.

Az alperes 2015. november 5. napján kelt és 2015. november 16. napján kézhez vett tájékoztatójából aggály nélkül megállapítható, hogy az alperes súlyosan és kirívóan megsértette a felperes Ptk. 1:3 § (1) bekezdésével együtt olvasott Thtv. 39. § (4) bekezdéséből eredő tájékoztatáshoz való jogát és elzárta őt attól, hogy megismerje a perben érintett közgyűlésen meghozott határozatok konkrét és szó szerinti szövegét. Ezzel a magatartásával elzárta a felperest attól, hogy a Thtv. 42. § (1) bekezdésében biztosított bírósághoz való fordulás, illetve ennek részét képező jogorvoslathoz való jogával érdemben és hatékonyan éljen és a törvényben biztosított határidőn belül konkrét kereseti kérelmet nyújtson be az általa sérelmesnek vélt és ismert határozatokkal szemben.

A töretlen hazai és strasbourgi Bírósági joggyakorlat szerint a tulajdonhoz való jog védelmének, a bírósághoz való fordulás jogának hatékony gyakorlásához, ezen belül a jogorvoslathoz való jog érdemi és hatékony érvényesüléséhez és gyakorlásához elengedhetetlen, hogy a sérelmesnek vélt döntést az érintett, a jogorvoslatra jogosult személy írásos formában megismerhesse. A döntés(ek) jelen esetben a közgyűlési határozat(ok) konkrét megismerésére azért is szükség van, hogy a laikus tulajdonostársaknak lehetőségük legyen arra, hogy a jogorvoslathoz való joguk gyakorlása előtt (jogban, műszaki vagy gazdasági kérdésekben jártas) szakember véleményét, tanácsát kérjék.

Fontos rámutatni arra, hogy a közgyűlés által elfogadott határozatok konkrét szövegének ismerete hiányában már magának a határozatnak az alapvető alaki jogszerűsége sem ítéltető meg. A határozat teljes szövegének konkrét ismeretének hiányában nem ítéltető meg, hogy a határozat elfogadása megfelelt-e a törvényi feltételeknek, például határozatképes volt-e a közgyűlés, meg volt-e a törvényben előírt szavazati arány, hány igen, nem, illetve tartózkodó szavazatot adtak le, stb.

A Ptk. 6:21. § alapján a nem jogvesztő jogérvényesítésre előírt határidőre az elévülés szabályait kell alkalmazni.

**Ptk. 6:21. §** szerint: „Jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelté jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli. Ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni.”.

A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése alapján – részben a tulajdonhoz való jog hatékony védelme érdekében is – az elévülés nyugszik, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni.

**Ptk. 6:24 § (1)** bekezdése alapján: „Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az elévülés nyugszik.”.

A Ptk. 6:24. § (2) bekezdése alapján nyugvó és egy évnél rövidebb elévülési idő esetén az akadály megszűnésétől számított három hónapos határidőn belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt.

**6:24. § (2)** bekezdése szerint: „Ha az elévülés nyugszik, az akadály megszűnésétől számított egyéves - egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén három hónapos - határidőn belül a

*követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél - egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén három hónapnál - kevesebb van hátra.”.*

Felperes esetében megállapítható, hogy a közgyűlési határozatok konkrét szövegének ismerete – a határozatok törvényben előírt módon történt kihirdetése - hiányában nem volt abban a helyzetben, hogy a tulajdon védelméhez való jogát, a bírósághoz való fordulás jogát, jogorvoslathoz való jogát a hatvan napos elévülési határidőn belül hatékonyan gyakorolja. Felperes tekintetében az előzőekben említett jogok gyakorlása a közgyűlési határozatok tulajdonosoknak történő megküldésig, konkrétan 2015. november 16. napjáig nyugvásában volt.

Az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdésével együtt olvasott 28. cikke alapján, az Alaptörvény Nemzeti hitvallás részében deklarált méltányos ügyintézés kötelezettségére is tekintettel az elévülés nyugvásának megítélése, illetve a kereseti kérelem benyújtásának elévülési időn belül történt benyújtásának megítélése során nincs jelentősége annak, hogy a felperes jelen volt a közgyűlésen, a megtámadott határozatok tekintetében szavazott, illetve ismerte a határozattervezetek szövegét mivel ésszerűen, a józan megítélés szerint nem várható el az, hogy egy jogban járatlan laikus tulajdonos egy következményekkel és költségekkel járó jogi eljárás csak és kizárólag szóban elhangzott és írásban hitelesen nem rögzített határozatokra alapítva indítson meg. Ez olyan mértékű jogi abszurdum, ami egy jogállamban teljesen aláássa a bíróságok józan, jogszerű és pártatlan ítélkezésébe vetett közbizalmat.

Az elévülés nyugvásának, illetve a kereseti kérelem elkészítésének megítélése szempontjából nincs jogi jelentősége annak sem, hogy a felperes az elsőfokú bíróság 2015. november 9. napján kelt P/2. számú hiánypótlási felhívására 2015. november 26. benyújtott - 2015. november 24. napján kelt - P/3. szám alatti beadványában nem hivatkozott olyan az érvénytelenségi okok körében releváns tényre vagy körülményre, amit csak a határozatok írásbafoglalt szövegéből ismerhetett meg ugyanis csak az írásba foglalt határozatok birtokában került a felperes abba a helyzetbe, hogy a közgyűlés iratait és az írásbafoglalt határozatokat szakembernek megmutassa, és szakember véleményét kikérje.

Az, hogy új érveket nem hozott fel a felperes a hiánypótlási beadványában, ami tulajdonképpen az elévülés 2015. november 16. napjáig tartó nyugvására tekintettel a tényleges kereseti kérelmének volt tekinthető – lásd e körben a beadványhoz csatolt 2015. november 20. napján kelt alperesi jegyzőkönyv megküldéséről szóló kísérő levelet - csak azt mutatja, hogy a jogi szakértő véleménye nem tért el a felperes korábbi emlékeztetre alapozott véleményétől a közgyűlési határozatok érvénytelenségének jogi megítélése tekintetében és nem volt szükség a határozatok érvénytelenségének megállapítása tekintetében új tényeket és körülményeket felhozni.

Fontos rámutatni arra, hogy a felperes jogi megközelítését igazolja a bíróságok, illetve az Alkotmánybíróság azon joggyakorlat is, amely szerint a bíróságok, illetve hatóságok által hozott érdemi döntésekkel szembeni jogorvoslatok is csak a döntések írásbafoglalt közlésével nyílnak meg és mindaddig nyugszik a bírósághoz fordulás jogának, illetve a jogorvoslathoz való jog gyakorlásának elvárható kötelezettsége, amíg az érintett írásban, szabályszerűen, áttanulmányozható módon nem értesül a döntésről. A töretlen joggyakorlat szerint nem érheti hátrány azt a személyt, aki önhibáján kívül egy másik személy jogszerűtlen eljárásából kifolyólag nem tud élni jogszabályban biztosított jogával. Ezekben az esetekben a jog kellő toleranciával van a sérelmet szenvedett féllel szemben és például az elévülés nyugvásának jogintézményén keresztül biztosítja számára a bírósághoz való fordulás jogának, ezen belül a

jogorvoslathoz való jogának hatékony és érdemi érvényesülését. Ellenkező esetben sérülne személy emberi méltóságának részét képező önrendelkezéshez való joga és ezáltal az Alaptörvény II. cikke is mivel a döntés ismeretének hiányában nem kerülne abba a helyzetbe, hogy alapos okra hivatkozva éljen a bírósághoz való fordulás jogával, illetve a hatékony jogorvoslathoz való jogával.

A tulajdonhoz azon belül is a tulajdon hatékony védelméhez való jogomat azzal sértik meg a bírósági döntések, hogy az alperes köteleességszegő, jogszerűtlen magatartását figyelmen kívül hagyják, az elévülés nyugvásának megállapítását ésszerű és életszerű indok nélkül mellőzik és ezzel elzárják a bírósági utat, az érdemi és hatékony jogorvoslat lehetőségét előlem.

Az Alkotmányjogi panasz Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésére alapított panaszának megítélése szempontjából - a panaszos megítélése szerint - azonos helyzetben lévők csoportjának kell tekinteni azokat a személyeket, akiket a törvényben előírt tájékoztatási kötelezettség ellenére írásos formában nem tájékoztattak az általuk hatékonyan és érdemben bírósági úton megtámadható döntésről és ezáltal nem biztosították számukra a bírósághoz való fordulás jogát, a hatékony és érdemi jogorvoslathoz való jog érvényesülését.

Jelen esetben a bírósági határozatok nem tartalmazzak olyan a józan észnek és a közjónak megfelelő, ésszerű indokot, amely indokolná az elévülés nyugvására vonatkozó törvényi rendelkezések figyelmen kívül hagyását. Esetben azzal, hogy a bíróságok az elévülés nyugvása tekintetében figyelmen kívül hagyták azt a nem vitatott tény, hogy az alperes 2017. november 16. napjáig nem tett eleget értesítési kötelezettségének és elzárt attól, hogy törvényben biztosított jogommal élve írásba foglalt formában megismerjem a közgyűlés által meghozott határozatokat, az e körben kialakult joggyakorlatra, az Alaptörvény 28. cikkéből eredő bíróságot terhelő kötelezettségre, illetve az Alaptörvény Nemzeti hitvallás részéből eredő méltányos elbírálás követelményére is tekintettel a meghozott bírósági határozatok sértik az Alaptörvény II. cikkében biztosított emberi méltósághoz azon belül is az önrendelkezés szabad és hatékony gyakorlásához fűződő jogomat, a XIII. cikkében biztosított tulajdonhoz ezen belül a tulajdon védelméhez való jogomat, XV. cikk (1) és (2) bekezdésében biztosított törvény előtti egyenlőséghez való jogomat, illetve a megkülönböztetés tilalmát, valamint sértik az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében biztosított bírósághoz forduláshoz való jogomat is.

A másodfokú bíróság jogerős döntését 2017. február 14. napján vette kézhez. A jogerős döntés felülvizsgálatára a Kúriánál felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

Hozzájárulok ahhoz, hogy adataimat és panaszomat nyilvános adatként kezeljék.

Mellékletek:

Első és másodfokú határozat, alperes 2015. november 5. napján kelt tájékoztatása.

Budapest, 2017. április 14.



