

PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG ÉRKEZTETŐ IRODA	
ÜGYSZÁM	4
KEZDŐIRATON:	
ÉRKEZÉS MÓDJAI (POSTÁN / E-MAILLEN / GYŰJTŐLADÁSA / SZEMÉLYESEN / FAXON)	41)
ÉRK:	2021 -02- 1 2
PÉLDÁNY:	1 FELZET:
MELLÉKLET:	1 KÖZTÜK: 1b
ÜGYSZÁM:	
UTÓIRATON:	A

Alkotmánybíróság

Pesti központi Kerületi Bíróság útján

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján, alul írott Németh Ilona az alábbi

**alkotmányjogi panaszt**

terjesztem elő.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Fővárosi Törvényszék 2020. november 12. napján kelt 67.Pf.630.933/2020/10. számú jogerős ítéletének alaptörvényellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg. Kérem továbbá, hogy a Fővárosi Törvényszék 2020. november 12. napján kelt 67.Pf.630.933/2020/10. számú jogerős ítéletének végrehajtását a panasz elbírálásáig függessze fel.

Kérelmem indoklásaként az alábbiakat adom elő:

A Fővárosi Törvényszék (továbbiakban: Törvényszék) 67.Pf.630.933/2020/10. jogerős ítéletét 2020. december 12. napján vettem kézhez. A Törvényszék a Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.51.759/2018/23-I. sorszámú ítéletét részben megváltoztatta és [REDACTED] forintra felemelt marasztalási összeg megfizetésére kötelezett.

A törvényszék előtti fellebbezési eljárással jogorvoslati lehetőségeimet teljesen kimerítettem.

Felülvizsgálati kérelmet, illetve perújítási kérelmet ez ügyben nem adtam be.

Az indítványozó érintettsége:

Az alkotmánybíróság előtti eljárásban az érintettségemet bizonyító okirat: A Törvényszék 67.Pf.630.933/2020/10. sorszámú határozata.

Az indítvány szövege:

Első sorban tulajdonosa vagyok [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, a [REDACTED] szám alatti Társasházban (továbbiakban: Társasház) lévő lakásingatlanok. Tulajdoni hányadom a lakáshoz tartozó [REDACTED] tulajdoni hányad [REDACTED] része. Másodsorban kizárólagosan használom említett társasházban adásvételi szerződés, illetve jogerős építési engedély alapján 4 [REDACTED] szám alatt megépített, építési engedély szerint 48 m2 bruttó alapterületű társasházi lakást. A lakás az alapító okirat módosítása hiányából kifolyólag nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, illetve hozzákapcsolódó tulajdoni hányaddal. Egyik lakás sem rendelkezik szolgáltató által nyilvántartott hiteles mellékvízmérővel. A Társasház közgyűlési határozataival közös költség és használati díj megfizetésére kötelezett. Mivel nem tettem eleget a Társasház szerinti fizetési kötelezettségemnek fizetési meghagyást követően perré

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/ 0 0 4 7 3 - 0 / 2021
Érkezett:	2021 FEBR 2 6.
Példány:	1 Kezelőiroda:
Melléklet:	4 db [REDACTED]

alakult eljárásban kérte a Társasház a fizetési kötelezettségem megállapítását. A tényekhez szorosan hozzá tartozik, hogy a Társasházban, a Társasház döntése alapján az 1990. évek elején értékesítésre került a padlástér annak érdekében, hogy ott a [REDACTED] lépcsőházak vonatkozásában a negyedik emeleti lakásokat a padlástér irányába bővítsék, míg a [REDACTED] lépcsőházak vonatkozásában a padlástérben kialakított ötödik emeleten lépcsőházanként 4-4 újonnan kialakított lakásokat hozzanak létre. Így keletkezett az én 5. emeleti lakásom is. A padlástéri lakások tekintetében a nyolc tulajdonos közül egyedül én rendelkezem a társasházban az 5. emeleti lakáson kívül más lakásban [REDACTED] tulajdonjoggal. A padlástér értékesítését megelőzően, illetve az követően a Társasház elmulasztotta külön albetétbe helyezni az értékesítésre került padlástérrel így az a társasház osztatlan közös tulajdonában maradt. Ebből adódóan sem az én, sem a másik hét tetőtérben lévő önálló lakás esetében nem lehet a földhivatali nyilvántartásba a tulajdonjogot bevezetni. Jelen státuszunkat tekintve az érvényes adásvételi szerződésekből származóan várományosai vagyunk a tulajdonjognak. A Polgári, illetve a Társasházi törvény szemszögéből tekintve tulajdonosi jogosítványokkal nem rendelkező személyek vagyunk akiknek nincs joguk arra, hogy a társasház életébe beleszóljanak, élvezzék a tulajdonosi jogokat (közgyűlési szavazati jog, megtámadási jog, törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéshez való jog, stb.). Jelen pillanatban az 5. emeleti lakás vonatkozásában a törvényszék jogerős döntése értelmében jogok nem illetnek csak kötelezettségek terhelnek.

Álláspontom szerint a jogerős ítélet „közös költség” mértékét, illetve „többlethasználati díj” megfizetését megállapító döntése sérti az Alaptörvény XIII. cikkében foglalt tulajdonhoz való jog védelmét, a XV. cikk (1) és (2) bekezdésében előírt törvényelőtti egyenlőséget, illetve az egyéb helyzet szerinti különbségtétel tilalmát, a XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráskövetelményét benne az indokolt bírói döntéshez való jogot és a pártatlan bírósághoz való jogot.

A tulajdonjog sérelme, Alaptörvény XIII. cikk:

Azáltal, hogy a bíróság az 5. emeleti lakásom vonatkozásában jogalap nélkül „többlethasználati díj” fizetésre kötelezett a pénzvagyoni elvonáson keresztül megsértette a tulajdonhoz való jogomat. A bíróság megközelítése szerint azért kell „többlethasználati díj” címén fizetnem a társasháznak, mert az osztatlan közös tulajdonban lévő 5. emeleti lakásom használatával sértem a többi tulajdonostárs 5. emeleti lakásom használatával kapcsolatos használati jogát és mintegy a többi tulajdonossal szemben túlhasználok az osztatlan közös tulajdonon. Ez a bírósági megközelítés kirívóan figyelmen kívül hagyja, illetve elferdítve veszi figyelembe a tényeket. Tényként lehet megállapítani, hogy a Társasház beépítés céljából értékesítette a padlástérrel és hozzájárult ahhoz, hogy ott velem együtt nyolc önálló lakás kialakításra kerüljön sor. Tény, hogy rajtam kívül a másik hét önálló lakás nem telekkönyvezett tulajdonosa nem rendelkezik más tulajdonjoggal a társasházban. Amennyiben elfogadjuk a bíróság azon álláspontját, hogy a tetőtéri lakásokhoz még nem köthető tulajdonjog és az azokat használók nem tulajdonosok, akkor felmerül a kérdés miként gátolhatják a tulajdonos társait a tulajdonhoz való jogaik gyakorlásában. A bíróság érvelését követve az a paradox helyzet áll elő, hogy a padlástérben lakó tulajdonjoggal nem rendelkező „nem tulajdonosok” többlethasználatuk révén zavarják a többi tulajdonostársukat a padlástérben lévő osztatlan közös tulajdon használatában. A bíróság ítéletéből megállapítható az is, hogy a padlástérben lakó nem tulajdonosok a nemlétező tulajdoni hányaduknál több tulajdoni hányadot használnak, mint a tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosok és ezért többlethasználati díj megfizetésére kötelesek. Ítéletében rámutat arra a bíróság, hogy a tetőtérben lévő „nem tulajdonos”-nak a díjfizetési kötelezettsége nem – nem létező – tulajdoni státusza kötelezeti oldalából, hanem a közös tulajdonnak a

**tulajdoni hányadát meghaladó mértékű** – adott területet illető kizárólagos – használata tényéből fakad. Ezzel persze csak az a baj, hogy rajtam kívül a másik hét „nem tulajdonosnak” mivel, nincs más tulajdona nincs tulajdoni hányada sem, így nem beszélhetünk „a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű használata tényéről” sem.

A törvényelőtti egyenlőség, illetve az egyéb helyzet szerinti megkülönböztetés tilalma Alaptörvény XV, cikk (1) és (2) bekezdése:

Első sorban a polgári jog szabályai szerint, akit jogok illetnek azt kötelességek is terhelhetik. Ezt megfordítva mondható, hogy kötelességek csak azt terhelhetik, akit jogok is megilletnek. Esetemben és a másik hét padlástérben lévő „nem tulajdonos” társam tekintetében tulajdoni hányad és ebből fakadóan önálló tulajdoni lap hiányában nem rendelkezünk jogokkal nem csak befelé a társasház viszonylatában, hanem kifelé a társadalom irányában sem. Többek között nincs szavazati jogunk a közgyűlési határozatok meghozatala során, a rezsi-csökkentés hozadékából esetleges visszaosztás esetén nem részesülhetünk, a közgyűlési határozatokat nem támadhatjuk meg bíróságon, nem kezdeményezhetünk törvényességi felügyeleti eljárást, a társasház jövedelemszerző tevékenységéből nem részesülhetünk, nem terjed ránk ki védőernyőt adva a társasház épületbiztosítása. Szélesebb látószögön keresztül nézve nem forgalomképesek az ingatlanjaink, nem terhelhetőek, sem hitel, sem állami támogatás nem vehető fel rájuk. Arról sem szabad megfeledkezni, hogy állandó lakcímként sem lehet bejelentkezni.

A társasházi törvényből fakadóan csak is kizárólag tulajdoni hányadból fakadóan keletkezhetnek jogok és kötelezettségek ezt az alapvetést a bírósági ítélet figyelmen kívül hagyja. Nem akarja észrevenni azt, hogy a társasház által meghatározott „használati díj” amit a bíróság „többlehasználati díj”-nak nevez a társasházi törvény megkerülését célzó pótcselekvés annak érdekében, hogy a társasház anélkül, hogy a megépült állapotnak megfelelően módosítaná az alapító okiratát kvázi közös költséget tudjon beszédni azoktól a „nem tulajdonos”-októl akiknek a padlástérben vannak a lakásaik.

Az egyéb helyzet szerinti különbség tétel akként valósul meg, hogy míg a társasház egyik felét a tulajdonosokat jogok illetik meg és kötelezettségek terhelik addig a nem tulajdonosokat jogok nem csak kizárólag kötelezettségek terhelik.

Tisztességes eljáráshoz, pártatlan bírósághoz, illetve érdemi és hatékony jogorvoslathoz való jog, Alaptörvény XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdése:

A közös költség mértékének felperes által történt bizonyítása tekintetében a bíróság olyan mértékben tágan értelmezte a szabad bizonyítás elvét, hogy az már sérti a tisztességes tárgyaláshoz, a pártatlan bírósághoz való jogot. A közös költség 2017. január 01. napjától meghatározott mértékét a felperes nem a közgyűlés hitelesített jegyzőkönyvével, hanem csak egy általa készített, senki által nem hitelesített „határozatok kivonata” megnevezésű papírral támasztotta alá. Ez annak fényében, hogy a bíróság milyen szigorú formai követelményeket támasztott az alperesekkel szemben megkérdőjelezi a bíróság pártatlanságát. A pártatlanság látszatát, illetve a jogorvoslathoz való jogot sérti az, hogy a Törvényszék úgy változtatta meg tárgyaláson kívüli eljárásban a használati díjjal kapcsolatban az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, hogy nem adott lehetőséget arra, hogy a Törvényszék álláspontjával kapcsolatban bármiféle okfejtést kifejtsek. A bíróság nézőpontjának változásáról, a homlok egyenesen más megközelítésről csak a jogerős ítélet indoklásából értesültem, így lehetőségem sem volt arra, hogy jogorvoslathoz való jogommal az új megközelítéssel szemben érdemben éljek.



Indokolt bírósági döntéshez való jog Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése:

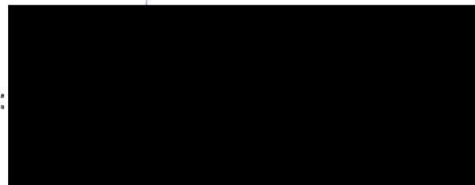
A Törvényszék ítélet nem ad arra ésszerű magyarázatot, hogy miért tesz különbséget köztem és a másik hét padlástéri tulajdonnal rendelkező „nem tulajdonos” között abból kifolyólag, hogy én rendelkezem tulajdonjoggal a 46/C 4/2. lakás vonatkozásában, míg ők nem rendelkeznek más tulajdonjoggal.

Melléletek:

A Törvényszék 67.Pf.630.933/2020/10. sorszámú határozata.

Budapest, 2021. február 09.

Tisztelettel:



panaszos