



Alkotmánybíróság
1015 Budapest, Donát utca 35-45
Postacím: 1535 Budapest, Pf. 773.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV / 473 - 2 / 2021
Érkezett:	2021 ÁPR 15.
Példány:	1
Melléklet:	0 db
Kezelőiroda:	lu

Tárgy: IV/473-1/2021 ügyszámú alkotmányjogi panasz kiegészítése

Tisztelt Alkotmánybíróság!

A 2021. március 3. napján kelt tájékoztatásukra tekintettel az IV/473-1/2021 ügyszámú alkotmányjogi panaszomat az alábbiakkal kívánom kiegészíteni.

Szükségem látom az alkotmányjogi panaszom megítélése érdekében általam fontosnak és iránymutatónak vélt periratokból kiolvasható tényeket összegezni.

A felperesi társasház alapító okirata szerint a társasház négy lépcsőházból, lépcsőházanként földszintből és négy emeletből, illetve lépcsőházanként 20-20 lakásból áll.

Az alapító okiratból, illetve a [redacted] számú lakás tulajdoni lapjából megállapítható, hogy az említett lakás [redacted] részének és az ingatlanhoz tartozó [redacted] tulajdoni hányadból annak felének, azaz [redacted] tulajdoni hányadnak vagyok a tulajdonosa.

Az építési engedélyekből megállapítható, hogy az eredetileg lapostetejű épültre magastetőt (sátortetőt) emeltek, illetve a társasház épületéhez ezen belül is a I-IV emeleti lakásokhoz utólagosan erkélyeket építettek hozzá. A társasház adásvételi szerződésekkel értékesítette a magastető alatt levő negyedik emeleti lakások felett a magastető ráépítése által kialakult osztatlan közös tulajdont képező padlásteret. Jogerős építési engedély alapján az épület első két („A” és „B”) lépcsőházában a negyedik emeleten található 4-4 lakást bővítették a padlástér irányában, míg a harmadik és negyedik („C” és „D”) lépcsőházban a negyedik emeleti lakások felett 4-4 új önálló lakást alakítottak ki a padlástérben. Az alapító okiratból látható, hogy mind a mai napig nem történt meg az alapító okirat megépült állapotnak megfelelő módosítása. Az alapító okirat nem tartalmazza sem a megépítésre került erkélyeket, sem a lakásbővítvényeket sem az önálló lakásokat. A közgyűlési jelenléti ívek tanúsága szerint csak hét lakást tart önálló ingatlanként nyilván a társasház közös képviselője. 3 db-ot a harmadik („C”) lépcsőházban és 4 db-ot a negyedik („D”) lépcsőházban. A padlástérben kialakított önálló lakásokhoz ingatlannyilvántartásban történt átvezetés, alapító okiratmódosítás hiányában nem társul tulajdoni hányad, a lakások birtoklói „nem tulajdonosai”, a törvényszék megállapítása szerint dologi várományosai

nem rendelkeznek döntéshozatali joggal a társasház döntéshozatali testületében, a társasház közgyűlésében.

A törvényszék által a jogerős ítéletben említett társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 23. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy „*Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.*”.

A törvényszék a jogerős ítéletének [42] pontjában többek között megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzés hiányában nem minősülök tulajdonosnak csak dologi várományosnak az 5. emeleten jogerős építési engedély alapján kialakításra került lakásingatlanom vonatkozásában. A törvényszék jogerős ítéletében arra hivatkozással állapítja meg a „*többhasználati díj*” fizetési kötelezettségemet, hogy az általam kizárólagosan használt 5. emeleti osztatlan közös tulajdonban lévő terület használatával többet használok az osztatlan közös tulajdonból, mint ami engem a [REDACTED] lakáshoz tartozó tulajdoni hányadom alapján engem megilletne, illetve az osztatlan közös tulajdonban lévő terület általam történő használata a többi tulajdonostárs használatát, birtoklását kizárja. A másodfokú bíróság a többlehasználati díj fizetési kötelezettségem tekintetében úgy fogalmaz, hogy a díjfizetési kötelezettségem mint tulajdonosnak „*a közös tulajdonnak a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű – adott területet illető kizárólagos – használata tényéből fakad ...*”. Röviden úgy is fogalmazható, hogy a díjfizetési kötelezettségem tulajdonosi túlhasználatból fakad.

A törvényszék ítélete sérti az Alaptörvény NEMZETI HITVALLÁS „*Valljuk, hogy a polgárnak és az államnak közös célja a jó élet, a biztonság, a rend, az igazság, a szabadság kiteljesítése.*”, illetve „*Valljuk, hogy népuradalom csak ott van, ahol az állam szolgálja polgárait, ügyeiket méltányosan, visszaélés és részrehajlás nélkül intézi.*” együtt olvasott XV. cikk (2) bekezdésében megfogalmazott egyéb helyzet szerinti különbségtétel tilalmát.

Az ítélet indokolatlanul törvényi felhatalmazás és ésszerű indok nélkül különbséget tesz a díjfizetési kötelezettség tekintetében köztem és a többi hét padlástérben ingatlanal rendelkező és kizárólagosan használó személy között. Nekem azért kell az ítélet indoklása szerint „*többlehasználati díjat,*” fizetnem, mert a tulajdoni hányadomat meghaladó mértékben használom az osztatlan közös tulajdont. Ebből a megközelítésből az következik, hogy a másik hét osztatlan közös tulajdont használó személynek nem kell „*többlehasználati*” díjat fizetnie, mert az esetükben nem beszélhetünk meglévő tulajdonhoz kapcsolódó többlehasználatról, hiszen ez a hét tulajdonos nem rendelkezik semmilyen tulajdoni hányaddal, mivel velem ellentétben nincs tulajdonuk egyetlen alapító okirat szerinti ingatlanban sem. A törvényszék érverését követve esetükben tulajdoni hányad hiányában nem állhat fenn túlhasználat.

addig fel sem merült érvrendszerre helyezi az ítéletét és az ítélet ellen, de legalább is az új érvrendszerrel szemben nincs lehetőség a rendes jogorvoslatra, a fellebbezésre kiüresedik a fellebbezés jogintézménye, egyfokozatúvá válik az ítélezés és ezzel értelmét veszti a jogorvoslat, mert akár hibázott akár nem a bíróság az új érvrendszer kapcsán, fellebbezési lehetőség hiányában ez a döntés válik jogerőssé. Mivel az új érvekről a felek csak a jogerős ítéletből értesülnek nincs módjuk arra, hogy az érvrendszerrel kapcsolatban kifejtsék véleményüket, aggályaikat, rámutassanak az érvelés hibáira, ellentmondásaira. Helyes eljárás az lenne, ha a másodfokú bíróság ilyen esetekben megfelelő iránymutatás megadása mellett visszautalná az ügyet az elsőfokú bíróság elé annak érdekében, hogy az új megközelítés egy kontradiktórius eljárás keretében megvitathatóvá váljon. Álláspontom szerint ez szolgálná a jogállamiság követelményét, ezen belül is az érdemi és hatékony jogorvoslatához való jog jogintézményét és ez egyben nem sértené az ésszerű időn belüli tárgyalás követelményét sem.

Ezt az érvelést támasztja alá, hogy bár elméletileg a Ptk. alapján van mód a bíróságokkal szemben kártérítési pert indítani ez a lehetősége a múltbéli statisztikák szerint csak elméleti mert a statisztikák azt mutatják, hogy Magyarországon elenyésző egy-két ítélettől eltekintve nem lehet bíróságokkal szemben kártérítési pert nyerni így ezen megoldás számottevő jogeset hiányában nem tekinthető hatékony jogorvoslati lehetőségnek.

Alábbiakban nyilatkozom arról, hogy hozzájárulok ahhoz, hogy alkotmányjogi panasz indítványommal összefüggésben nevemet az alkotmánybíróság nyilvánosságra hozza.

Budapest, 2021. április 10.

Tisztelettel:



panaszos

A törvényszék ítélete sérti a nemzeti hitvallás korábban idézet részeivel együtt olvasott Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes és pártatlan ítélkezés követelményét benne az indokláshoz való jogot. A törvényszék ítélete nem tartalmaz arra vonatkozó érdemi indoklást, hogy miért kezeli másként a társasházban tulajdonjoggal rendelkező, illetve tulajdonjoggal nem rendelkező 5. emeleten bíróság megfogalmazása szerinti dologi várományosokat. Az ítélet indoklása hallgat annak értékeléséről, hogy miként kell azt az alperesi védekezést figyelembe venni, hogy a felperesi társasház szándékosan nem módosítja alapító okiratát és ezzel elzárja az utat attól, hogy minden érintett a megépült tulajdoni helyzete alapján legyen képes gyakorolni tulajdonosi jogait és viselni tulajdonosi kötelezettségeit. Az ítélet indoklása nem veszi figyelembe azt sem, hogy az I-IV. emeleti lakásokhoz utólagosan hozzáépített erkélyek is megbontják a tulajdonosi szerkezetet és alapító okirat módosítás esetén kihatással lennének a valós tulajdoni hányadokra így a tulajdonosokat terhelő fizetési kötelezettségre. Csak a megértés érdekében rá kell mutatni arra is, hogy vannak olyan lakások, amelyekhez egy, illetve vannak olyan lakások amelyekhez két erkélyt építettek valamint vannak olyan lakások amelyekhez egyet sem. Ez is azt mutatja, hogy a törvényszék ítélete az indoklás tekintetében rendkívül hiányos, az ítéleti végkövetkeztetés sérti a megkülönböztetés tilalmát és nem felel meg a pártatlan ítélkezés követelményének. A pártatlan ítélkezés követelménye megkívánja azt is, hogy a bíróság a rendelkezésére álló okiratok alapján a valós tényállást állapítsa meg, az ítélete meghozatala során az ítélt alapját az objektív tények alapozzák meg, de legalább is az objektív tényekkel ne legyen ellentétes az ítélet. Jelen esetben ez nem mondható el, mivel objektív ténynek tekinthető, hogy a társasház alapító okirata nem tükrözi a valós tulajdoni viszonyokat, egyéb helyzet szerinti tiltott megkülönböztetést,különbségtételt eredményez. Csorbítja egyes személyek – jómagam, az 5. emeleten önálló ingatlannal rendelkezők - tulajdonhoz való jogát, a jogok és köteleességek társasházakra előírt tulajdoni hányadszerinti gyakorlását. Elvonja annak lehetőségét, hogy az ingatlant valós tulajdonként használjam, például megterheljem, állami támogatásokat vegyek rá igénybe, állandó lakcímemül használjam, stb. Azáltal, hogy a bíróság ítélete elmegy ezek mellett a tények mellett és csak a felperes szemszögéből tekinti a jogvitát kirívóan megsérti a pártatlan, elfogultságtól mentes ítélkezés követelményét.

Álláspontom szerint a törvényszék ítélete sérti az alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított érdemi jogorvoslathoz való jogomat is. A törvényszék ítéletében az elsőfokú bíróság által megfogalmazott indokoktól egészen eltérő korábban fel sem merült megközelítésre, indokokra, alapítva értett egyet a felperes kereseti kérelmével. Ebből kifolyólag az újonnan felmerült indokokkal szemben nem ált rendelkezésemre hatékony érdemi jogorvoslat ami által kiüresedett számomra a fellebbezés jogintézménye. Álláspontom szerint bár a nemzetközi egyezmények és a hozzájuk kötődő joggyakorlat nem teszik kötelezővé a többfokú bíróságot és ezzel a fellebbezés jogintézményét elvárt az, hogy amennyiben mégis úgy dönt egy állam, hogy biztosítja a többfokozatú ítélkezést és ennek keretében a fellebbezés jogintézményét annak meg kell felelnie a nemzetközi elvárásoknak, köztük a tisztességes és pártatlan eljárás követelményének, illetve a hatékony jogorvoslat követelményének. Abban az esetben, ha a másodfokú bíróság új