



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

<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám: <b>IV/00473-5/2021</b>	
Érkezett: <b>2021 MÁJ 03.</b>	
Példány:	Kezeli/őrödi:
Melléklet:	db: <b>2</b>

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

Tisztelt Alkotmánybíróság!

A 2021. április 12. napján kelt IV/473-1/2021 ügyszámú alkotmányjogi panasz kiegészitésem kapcsán az alábbi további kiegészítést kívánom előadni.

Mindenekelőtt igazolási kérelemmel kívánok élni azért, hogy miért két iratban egészítettem ki a panaszbeadványomat. Az első kiegészítés benyújtására azért került sor, mert nem kívántam a 30 napos határidőből kicsúszni és az abban írtakhoz nem volt szükségem jogi segítségre. A járványhelyzetre való tekintettel korábban nem tudtam olyan jogvédett személlyel konzultálni, aki tanácsokkal tudott volna ellátni és a bíróságokon működő ingyenes jogsegélyszolgálatok is a bíróságokkal együtt zárva voltak. Mivel időközben oltásban részesültem és az általam ingyenesen elérhető jogvédett személyek is megkapták az oltást elhárult az akadály az elől, hogy személyes konzultációban részesüljek és tanácsokkal lássanak el, felhívják a figyelmem mindarra amit a jelen beadványomban előadok.

Fent előadottakra tekintettel kérem a tisztelt alkotmánybíróságot, hogy jelen beadványomat tekintse igazolási kérelemnek és jelen beadványomat fogadja be, mint a panaszom kiegészítését.

Az általam a felperestől adásvételi szerződéssel megvásárolt majd jogerős építési engedély alapján beépített és máig kizárólagosan használt, a társasház alapító okiratában mai napig padlásterként megnevezett osztatlan közös tulajdonként nyilvántartott terület megítélése tekintetében nem lehet elmenni amellet a tény mellett, hogy a rám vonatkozó padlástér eladásáról szóló adásvételi szerződésben – és az összes többi padlástér értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződésben - bármimemű későbbi költségviseléssel kapcsolatos kötelezettség előírására nem került sor. Egyik adásvételi szerződésben sem került előírásra, hogy a padlástér megvásárlását, de annak alapító okiratban történő külön albetétbe

helyezését megelőzően a társasház részére bárminemű költség viselése terhelné a vevőket. Az adásvételi szerződések nem tartalmazznak olyan kitételt, hogy az alapító okirat módosítást benne az önálló albetétbe helyezést megelőzően bárminemű közös költség jellegű befizetési kötelezettség terhelné a padlásteret megvásárló személyeket. Így az általam a társasházzal megkötött adásvételi szerződés sem tartalmaz olyan előírást, ami alapján bárminemű, akár közös költség jellegű díjfizetési kötelezettségem keletkezne mindaddig, amíg nem rendeződik a tulajdonosi jogviszonyom. Ez a költségek viselése alóli mentességet eredményező szerződéses jogviszony abból a felek közötti megállapodásból fakad, hogy a felperesi társasház tisztában volt és ma is tisztában kell, hogy legyen azzal, hogy az alapító okirat módosítás, az albetétesítés, az abból eredő tulajdoni hányad hiányában az 5. emeleti padlásterben kialakított önálló és kizárólagosan használt lakóingatlanom tekintetében, a társasház vonatkozásában, a társasház működése, léte kapcsán sem jogok nem illetnek meg, sem kötelezettségek nem terhelhetnek.

Mivel a padlástér értékesítésére és ezzel együtt a jogok és kötelezettségek keletkezésére a régi Ptk. (továbbiakban: rPtk.) hatálya alatt került sor ma is a rPtk. alapján kell a jogviszonnyal kapcsolatban felmerülő kérdéseket, vitákat megvizsgálni, szükség esetén az illetékes nemzeti bíróságnak elbírálni, rendezni.

A rPtk. szerződés megkötésekor hatályos, és a köztem és a társasház között mai napig fennálló jogviszonyra esetlegesen a szerződés módosításra és a jelen panaszom megítélésére véleményem szerint az alábbi rendelkezések az irányadóak:

*Ptk. 240. § (1) Ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettség-vállalásuk jogcímét.*

*(3) A szerződést egyezséggel is lehet módosítani. Egyezés esetén a felek a szerződésből eredő vitás vagy bizonytalan kérdéseket közös megegyezéssel úgy rendezik, hogy kölcsönösen engednek egymásnak.*

*Ptk. 241. § A bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.*

Álláspontom szerint a nemzeti bíróság a jogerős ítéletével, annak tartalmát és hatását tekintve számára nem megengedett módon, a köztem és a társasház között létrejött és máig fennálló szerződéses viszonyba beleavatkozott. Erre a beavatkozásra a bíróságnak nem volt felhatalmazása, mert az adott szerződés módosítását a bíróságtól egyik fél sem kérte, a feleknek erre vonatkozóan nem volt határozott indítványa. A bíróság az eljárása során nem vizsgálta azt sem, hogy fennálnak-e a Ptk. 241. §-ában foglalt azon feltételek amik a szerződés bíróság által történő módosítását lehetővé teszik. Mivel a bíróság nem vizsgálta indokát sem adhatta annak, hogy miért látja lehetőségét a szerződés módosításának és ezzel a felek közötti korábbi szerződéses egyensúly felrúgásának. Azáltal, hogy a bíróság jogerős

ítéletével és a fizetési kötelezettség előírásával hatását tekintve módosította a felek közötti szerződést megsértette az alaptörvény XIII. cikke által biztosított tulajdonhoz való jogomat, mivel teret engedett annak, hogy végrehajtási eljárás keretében megfosszanak az anyagi javaimtól, jogos tulajdonomtól. A bíróság jogerős ítélete egyben precedenst is teremtett arra, hogy a társasház közgyűlési határozatok révén módosítsa a köztem és a közte fennálló szerződéses jogviszonyt úgy, hogy a döntéshozatalban az 5. emeleti ingatlanom vonatkozásában, mint „nem tulajdonos”, dologi várományos tevételesen részt sem vehetek. Nem csak én nem vehetek részt a szerződés módosítást eredményező közgyűlési döntés(ek) meghozatalában, hanem a rajtam kívüli hét „nem tulajdonos” társaim sem, akik szintén csak dologi várományosai az általuk kizárólagosan használt padlástérben kialakított lakásingatlanaiknak. Nem mellékesen jegyzem meg, hogy mivel ők tisztán csak dologi várományosok és nincs más tulajdonuk a társasházban arra sincs jogi lehetőségük, hogy a közgyűlési határozatokat a társasházi törvény által biztosított módon mint tulajdonosok bíróság előtt megtámadják. Mindent összegezve megítélésem szerint a bíróság eljárása túlmutat az egyszerű bírói tévedés fogalmán és megvalósítja a kirívóan önkényes „szobajogként” aposztrofálható ítélezés fogalmát, ami a jogszabályok mindenkire kötelező volta miatt is [alaptörvény R) cikk 2) bekezdés] sérti a bíróság törvényeknek való alárendeltségét [alaptörvény 26. cikk (1) bek.], a tisztességes és pártatlan, elfogultságtól mentes ítélezés követelményét [alaptörvény XXVIII. Cikk (1) bek.], a bíróság azon kötelezettségét, hogy a jogalkalmazási tevékenysége során biztosítsa a jogszabályok érvényesülését [Bszj. 2. § (2) bek.]. Rá kell mutatni arra is, hogy a bíróság szubjektív igazságérzete nem kerekedhet felül a törvény objektív tartalmán. A bíróság ítélezési szabadsága nem jelenti azt, hogy a bíróság a saját belátása szerint értelmezheti a jogot, eltérhet annak vitán felüli nyelvtani értelmétől. Nem élhet vissza azzal, hogy a döntésével szemben nem áll rendelkezésre további rendes bírósági fórum.

Álláspontom szerint a bíróság ítélete az 5. emeleti padlástér vonatkozásában nem volt tekintettel a társasház mai napig fennálló azon jogsértő és jogelvonó mulasztására, ami az alapító okirat módosítás elmaradásából fakad. A bíróság ítélete ebben a vonatkozásban semmilyen módon nem értékeli a társasház magatartását és indokát sem adja annak miért nem tulajdonít a bíróság az alapító okirat módosítás elmaradásának és az ebből fakadó jogelvonásnak jelentőséget. Ez szintén sérti a bíróságot terhelő indoklási kötelezettséget és az alaptörvény R) cikk (2) bekezdésére, XXVIII. cikk (1) bekezdésére, 26. cikk (1) bekezdésére, illetve 28. cikkére alapulóan az egész eljárás tekintetében felveti a tisztességes eljárás hiányát, az önkényes ítélezést és ezáltal a jogállamiság sérelmét. A bíróság ítélete az indoklási kötelezettséget megsértve nem tér ki arra sem, hogy mint dologi várományosra, „nem tulajdonosra” miként terjednek ki a társasház közgyűlésének határozatai. Miként lehet az, hogy a társasház döntéshozatalában érdemben nem vehetek – az 5. emeleten ingatlannal rendelkezők nem vehetnek - részt, de a döntések kiterjednek – rájuk - rám.

Nem lehet vitás, hogy a nemzeti bíróságnak a törvénynek való alárendeltségéből, illetve a jogszabályok mindenkire, különösképpen a bíróságokra való kötelező erejéből kifolyólag nincs joguk arra, hogy eltérjenek az írott jogtól és önkényesen ún. „szobajogot”



gyakoroljanak és ezzel az alaptörvény R cikk (2) bekezdését, XV. cikk (1) bekezdésének első mondatát, a XXVIII. cikk (1) bekezdését benne a tisztességes és pártatlan ítélkezés követelményét, a kérelemhez kötöttség elvét, a kontradiktórius eljárás elvét, az indoklás kötelezettségét kiüresítsék. Márpedig a panasszal érintett bírósági eljárásban erre került sort azáltal, hogy a bíróság úgy változtatta meg az elsőfokú ítélet jogi indoklását, hogy annak tényállásbéli alapjával kapcsolatban minden nyilatkozattételtől elzárt. A bíróság úgy változtatta meg a fellebbezés kapcsán az ítélet jogi indoklását, hogy közben kiüresítette a fellebbezés alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogintézményét.

Tekintettel arra, hogy időközben a jogerős bírósági ítéletre alapozva végrehajtási eljárás indult ellenem kérem, hogy a jogaim védelme érdekében az alkotmánybíróság döntésének meghozataláig függessze fel a jogerős bírósági ítélet végrehajthatóságát.

Budapest, 2021. április 27.

Tisztelettel:

A large black rectangular redaction box covering the signature of the complainant.

panaszos