

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	11/682-0/2015.
Magyarország Alkotmánybírósága	
Erkezett:	2015 MARCH 03.
Példány:	2
Melléklet:	4X3 + 2 db
Kezelőiroda:	P1

Magyarország Alkotmánybírósága

Budapest

Pf: 773.

1535

Elérhető:

Személyesen

Adókönyvvél/helyi kézbesítéssel

Faxon/e-mailen

Postán 2-6501 006 9432659

Tárgy: Alkotmányjogi panasz

SZEVEDI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
15.	
Érk.:	2015 FEBR 24
Példány:	2 Mell: megh. <i>sonkés AP</i>
Az ügyiratsz.:	P 20155/2014 <i>AV</i>

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott Németh Ilona szül. név: Németh Ilona (szül hely: [REDACTED] sz. idő: [REDACTED] an: [REDACTED]) [REDACTED] alatti lakos alperes, a [REDACTED] sz. alatti Társasház felperes által a Szegedi Járásbíróság előtt ellenem indított 5.P.20.155/2014.sz lévő perben 8. sz. alatt hozott ítélet - amely a Szegedi Törvényszék 4.Pf.22.361/2014/3. sz. alatt hozott ítéletével emelkedett jogerőre – kapcsán, csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm útján törvényes határidőn belül

alkotmányjogi panasszal

élek , és indítványozom, hogy a T. Alkotmánybíróság állapítsa meg a , Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §-ának alaptörvény ellenességét, és semmisítse meg a hivatkozott rendelkezéseket visszamenő hatállyal. Kérem, hogy a T. Alkotmánybíróság állapítsa meg , hogy a megsemmisíteni kért rendelkezések a fentebb hivatkozott számú ügyben, továbbá az ezen felek között, ugyanezen jogalap tekintetében keletkezett korábbi ügyekben – így különösen a a Szegedi Városi Bíróság előtt folyamatban volt 18.P.22.681/2011 (amely a Szegedi Törvényszék 4.Pf.21.424/2012/3. sz. alatti ítéletével emelkedett jogerőre) ügyben - sem alkalmazhatóak.

Releváns alaptörvényi és törvényi rendelkezések: a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §-ának támadott rendelkezései.

Az Alaptörvény releváns , az előzőekben hivatkozott szabályozás következtében sérelmet szenvedett rendelkezései:

Az Alaptörvény XIII. cikkének (1.) bekezdése

– Mindenkinnek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez . A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

–Jogbiztonság elve: (alaptörvény T.cikk (3) bek. – Jogszabály nem lehet ellentétes az alaptörvénnyel.

Az Alkotmánybíróság 24.cikk c, pontja alapján alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazott jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját:

A 24. cikk d. pontja alapján alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját.

Az Alaptörvény 28. cikke alapján - A bíróságok a jogalkalmazások 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.

Nyilatkozom, hogy az alkotmányjogi panasz indítványom, illetőleg személyes adataim nyilvánosságra hozatalához hozzájárulok.

Az Alkotmánybíróság hatásköre jelen ügyben elsődlegesen az Alaptörvény 24. cikk (2) és (3) bekezdésén alapul, amely kimondja:

c) alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazott jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját;

d) alkotmányjogi panasz alapján felülvizsgálja a bírói döntésnek az Alaptörvénnyel való összhangját;

a) 37 a (2) bekezdés b), c), e) és f) pontjában foglalt hatáskörében megsemmisíti az Alaptörvénnyel ellentétes jogszabályt vagy jogszabályi rendelkezést;

b) a (2) bekezdés d) pontjában foglalt hatáskörében megsemmisíti az Alaptörvénnyel ellentétes bírói döntést;

Az Alkotmánybíróság hatásköre jelen ügyben továbbá a 2011. évi CLI tv. (Abvt.) 26. § (1) és (2) bekezdésén, 27.§., 28.§., 29.§-ain, és 30.§ (5) bekezdésén alapul, amely kimondja:

26. § (1) Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz fordulhat az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet, ha az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán

a) az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és

b) jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

(2)12 Az (1) bekezdéstől eltérően, az Alkotmánybíróság eljárása kivételesen akkor is kezdeményezhető az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja, illetve az Alaptörvény VII. cikk (2) bekezdése alapján, ha

a) az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és

b) nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

2.
←

27. § Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés

az indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és

az indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

28. § (1) Az Alkotmánybíróság a 27. §-ban meghatározott bírói döntés felülvizsgálatára irányuló eljárásban a 26. § szerinti, jogszabály Alaptörvénnyel való összhangját illető vizsgálatot is lefolytathatja.

(2) Az Alkotmánybíróság a 26. § alapján indítványozott eljárásban a bírói döntés alkotmányosságát is vizsgálhatja.

29. § Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.

(5) Az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszról ésszerű határidőn belül hoz döntést

Az indítványban kifogásolt jogszabályhelyek Alaptörvénnyel való összhangjának felülvizsgálata nem esik az Alaptörvény 37. Cikk (4) bekezdésébe foglalt hatáskörszűkítő rendelkezés hatálya alá.

A fentebb hivatkozott számú ügyben a támadott jogszabályi rendelkezések mechanikus alkalmazásával mindezen, Alaptörvényben meghatározott követelmények messzemenően sérültek.

Nyilatkozom, hogy sem jelen, sem pedig a már korábban benyújtott, fentebb hivatkozott számú alapügy kapcsán sem perújítási, sem felülvizsgálati eljárást nem kezdeményeztem.

Indokolás:

Álláspontom szerint a [REDACTED] szám alatti Társasház felperesnek nem én tartozom.

A Szeged. [REDACTED] sz. alatti lakóingatlan a felperesi keresettel érintett időszakban csak fele részben voltam tulajdonosa, melyet árverés hatályával vettem át. Az ingatlan másik felére a tulajdonjogomat csak 2014. április 24. napján jegyezte be a Szegedi Járási Földhivatal, 2014. április 08-i hatállyal, birtokba venni az ingatlant pedig csak 2014. május 29-én tudtam. Tehát tulajdonjogom a birtokbavétellel, 2014. május 29-től vált teljessé. Az általam korábban megszerzett ½ tulajdoni hányadot a végrehajtó nem adta – nem is adhatta- birtokomba, a teljes ingatlant az ingatlan második felének árverés hatályával történő átvételéig és [REDACTED] öbv. által 2014. május 29. napjáig történő birtokbaadásig [REDACTED] [REDACTED] másik tulajdonostárs, és házastársa, [REDACTED] korábbi tulajdonostárs, és a velük közös háztartásban élő gyermekek birtokolták és használták, ennél fogva a perbeli időszakra vonatkozó jogi állapot szerint nem is voltam jogosult az ingatlant birtokolni és használni.

Tekintettel arra a tényre, hogy első alkalommal csak $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad került árverésre, és az ingatlan lakott volt, nem is lehetett másként kitűzni az árverést, csak lakott állapotban. Felperes által sem vitatott tény, hogy első ízben csak $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot ([REDACTED] $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát) vettem át árverés hatályával, és a másik $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad 2014. április 8-ig [REDACTED] tulajdonostárs tulajdonát képezte. Ezen oknál fogva a végrehajtó mindaddig nem is adhatta birtokomba az általam árverés hatályával korábban átvett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot, ([REDACTED] $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát) míg azon a másik tulajdonostárs tulajdonjoga fennállt, amely alapján birtokolta nem csak saját $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, hanem az egész ingatlant, lévén az ingatlan természetben nem megosztható.

Mivel ezen ingatlannak a felperesi keresettel érintett időszakban volt másik tulajdonostársa, aki a fentiek szerint, vele együtt lakó hozzátartozóival kizárólagosan birtokolta és használta ezen ingatlant, így álláspontom szerint a közös költséget is kizárólag ő köteles megfizetni, hiszen én az ingatlan birtokba vételéig (2014. május 29.) nem voltam jogosult a birtoklásra, illetőleg használatra. Álláspontom szerint gyakorlati hatását illetően jelen tényállásban ugyanaz a helyzet, mint haszonélvezeti, vagy özvegyi jog esetén, amikor a tulajdonosnak csak a rendelkezési joga (nudum ius) van, míg a birtoklás, a használat, és a hasznok szedésének joga a haszonélvezőt, illetve az özvegyi jog jogosultját illeti meg. ←

Tehát, tulajdonosi jogaim azon részjogosítványai, amelyek alapján én a lakás birtokosa és használója lehetnék (birtoklás, használat, hasznok szedése), - törvény (Vht.154.§. valamint Ptk. 368.§) rendelkezései folytán a birtokba vételég (2014. május 29.) nem illettek meg, hiszen ezek a jogok számomra csak a birtokba adással nyíltak meg.

Álláspontom szerint így nem is terhelhetnek azok a kötelezettségek, amelyek az ingatlan tényleges használóját, ill. a fogyasztót terhelik. Nem csak a természetes igazságérzettel, de véleményem szerint még a józan ésszel is ellentétes az az álláspont, hogy a tulajdonostárs a tulajdonjogának tartalmát illető jogokkal a jelen tényállásra vonatkozó jogi szabályozás miatt nem élhet, viszont valamennyi kötelezettség terheli. Számomra elfogadhatatlan az a felfogás, hogy pusztán azon tény miatt, hogy én egy ingatlannak tulajdonosa (jelen esetben tulajdonostárs) voltam, én vagyok köteles fizetni mások helyett olyan szolgáltatásokért, amelyeket nem vitásan – jelen ügyben felperes által is elismerten – nyilvánvalóan ezen más személyek vettek igénybe. Ezt a körülményt nem teszi igazságossá, ésszerűvé, de véleményem szerint még jogszerűvé sem az a tény, hogy a társasházakra vonatkozóan speciális jogszabály létezik (2003. évi CXXXIII. tv. a társasházakról) amelynek 24.§-a gyakorlatilag a tulajdonos objektív felelősségét mondja ki és semmilyen kimentési lehetőséget nem ismer. Erre a tényállásra ugyanis álláspontom szerint a vonatkozó törvény illetőleg annak ezen rendelkezései nem alkalmazhatóak, hiszen egészen más az a tényállás, amikor valamely bérlő, használó, szívességi használó, stb. a tulajdonos (tulajdonostárs) akár kifejezett, vagy hallgatóságos hozzájárulásával birtokolja, illetve használja az adott ingatlant akár ingyenesen, akár ellenérték fejében. Ez esetben ugyanis a tulajdonos (tulajdonostárs) akaratából történik a más által történő birtoklás és használat, tehát ilyen esetekben a tulajdonos (tulajdonostárs) magától értetődően felel a közös költség megfizetéséért, függetlenül attól, hogy ki az a személy, aki az ő hozzájárulásával birtokolta, illetve használta az adott ingatlant.

Jelen per tényállása azonban ettől lényegileg eltér, és mint arra fentebbiekben már utaltam, gyakorlatilag ugyanaz a helyzet, mint haszonélvezet, vagy özvegyi jog esetén, mikor a haszonélvező, ill. özvegyi jog jogosultja a tulajdonos akaratától függetlenül jogosult az ingatlan birtokolni, használni, és hasznait szedni. Jelen esetben tehát nem az én, akár kifejezett, akár hallgatólagos hozzájárulásommal történt a más által megvalósított birtoklás, illetőleg használat, hiszen ezek a jogok engem csak a birtokba vételtől kezdődően illettek meg. Az 1994. évi LIII. tv. a bírósági végrehajtásról (Vht.) - is ugyanúgy speciális jogszabály a Polgári Törvénykönyvhöz képest, mint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény. Avagy a speciális jogszabályok között létezik egyfajta – számomra ismeretlen – rangsor, amely alapján egyes jogszabályok, (különösen azok, amelyek a szolgáltatók számára indokolatlan egyoldalú előnyöket és erőfölényt biztosítanak) netán még speciálisabbak? Számomra felettébb furcsa az ilyen mértékben szolgáltatóbarát (és egyúttal a tulajdonjog védelmét és a tulajdonosok, ill. tulajdonostársak jogos érdekeit teljes mértékben figyelmen kívül hagyó) jogalkotás. De legalább annyira érthetetlen számomra az ezen speciális jogszabályt csupán mechanikusan megismétlő, és az egyéb jogi szabályozást (Alaptörvény, Vht., Ptk.) a legkisebb mértékben sem figyelembe vevő meglehetősen egysíkú, merev, formális jogértelmezés is.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24.§-a alapján az ingatlan tulajdonosának (tulajdonostársának) kimentést nem tűrő, objektív felelősségét állapítja meg. Álláspontom szerint ezek a rendelkezések sértik az Alaptörvényt, mivel a tulajdonos (tulajdonostárs) vonatkozásában nem differenciálnak a tulajdonjog részjogosítványai között, amelyek a gyakorlatban számos esetben szétválnak egymástól, és különböző személyeket illelnek meg. Ezen hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a tulajdonost (tulajdonostársat) nyilvánvalóan csak akkor lehetne a közös költséget mindenképpen megfizetésre köteles személynek tekinteni, ha a tulajdonjog teljessége illelné meg. Amennyiben a tulajdonosnak (tulajdonostársnak) törvény rendelkezése folytán csak rendelkezési joga van, úgy logikusan a birtoklásra és használatra (hasznok szedésére) jogosult személyt kell a közös költség megfizetésére köteles személynek tekinteni, hiszen ezen személynek van joga, és tényleges lehetősége azon szolgáltatások igénybevételére, amelyek alapján a szolgáltatók a közös költséget, (illetve a távhő és melegvíz szolgáltatás ellenértékét) követelik. Tehát ezen jogszabályok nem tartalmazzák azt a szükségszerű és ésszerű kivételt, hogy amennyiben jogszabály (jelesül: törvény) alapján a birtoklás és használat (hasznok szedése) más személyt (vagyis nem a tulajdonost, ill. tulajdonostársat) illeli meg, úgy ez esetben a birtoklásra és használatra (hasznok szedésére) jogszabály (törvény) által feljogosított személyt kell szükségképpen fogyasztónak, illetve felhasználónak tekinteni.

Mivel a fentiekben kifejtettek miatt a perbeli időszakban csak rendelkezési jogom volt - így álláspontom szerint nem is terhelhetnek azok a kötelezettségek, amelyek a használatához, ill. a birtokláshoz kapcsolódnak. Nem csupán a természetes igazságérzettel, de véleményem szerint még a józan ésszel is ellentétes az az álláspont, hogy a tulajdonos (tulajdonostárs) a tulajdonjogának tartalmát alkotó birtoklás és használat jogaival a jelen tényállásra is vonatkozó jogi szabályozás miatt nem élhet, ezzel szemben valamennyi kötelezettség ugyanúgy terheli, mintha tulajdonjogának teljességét törvény nem korlátozná.

Számomra elfogadhatatlan az a felfogás, hogy pusztán azon tény miatt, hogy én egy ingatlan a perbeli időszakban kizárólag rendelkezési joggal bíró tulajdonosa (jelen esetben tulajdonostárs) voltam, mégis én vagyok köteles fizetni mások helyett olyan szolgáltatásokért, amelyeket nem vitásan – jelen ügyben felperes által is elismerten – nyilvánvalóan más személyek vettek igénybe.

Az elsőfokú bíróság, kizárólag a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. § -át mechanikusan alkalmazva – és figyelmen kívül hagyva a Vht. 154. §-a, és a Ptk. 368.§-a szintén ide vonatkozó rendelkezéseit – olyan költségek megfizetésére kötelezett, amelyek egyértelműen a használathoz (ide értve természetesen a birtoklást is, hiszen ingatlan, vagy ingó dolog esetében a használat fogalmilag nehezen képzelhető el birtoklás nélkül) kötődnek. A fentebb kifejtettek alapján azonban – a birtoklás, használat, hasznok szedésének joga törvény rendelkezései alapján más személyt illetett meg a perbeli időszakban – ezért én sem de jure, sem pedig de facto nem válhattam használóvá, hiszen birtoklásra és a használatra is csupán 2014. május 29. napjától váltam jogosulttá. Csupán a társasházakról szóló törvény már fentebb említett rendelkezéseit alapul véve – egyúttal figyelmen kívül Vht. és a Ptk. fentebb már szintén hivatkozott, az ilyen és ehhez hasonló tényállásokra vonatkozó rendelkezéseit – álláspontom szerint már az a kategória, melyet a jogtudomány a „summa jus, summa injuria „ terminus technicus alatt taglal. Ezért a kizárólagosan a társasházakról szóló 2003. évi XCIII. tv. rendelkezéseire hivatkozó ítélet nem csupán jogsértő, de súlyosan igazságtalan is, hogy engem kötelez az elsőfokú bíróság azon költségek megfizetésére, amelyek nyilvánvalóan a használathoz kötődnek

Önmagában az a tény, hogy a társasházakra vonatkozóan speciális jogszabály létezik (2003. évi CXXXIII. tv), nem teszi igazságossá, ésszerűvé, de véleményem szerint még jogszerűvé sem a tulajdonos (tulajdonostárs) objektív felelősségének gyakorlatilag történő megállapítását. A szabálysértési eljárásban bevezetett objektív felelősség is ismer kimentési okokat, amennyiben a tulajdonos (üzembentartó) megnevezi a szabálysértés elkövetőjét, illetőleg a szabálysértés elkövetője elismeri az elkövetés tényét. Jelen esetben a szolgáltató részéről nem volt vitatott, hogy ezt a szolgáltatást kik vették igénybe hiszen a perben azonos tényelődást tettünk. Hasonló helyzet állhat elő pl. gépjárművek esetében amikor a tulajdonos és az üzemben tartó elkülönül. Nyilvánvaló, hogy a tulajdonos nem felelhet az üzemben tartó által igénybe vett szolgáltatások (pl. úthasználati díj, egyéb költségek) megfizetéséért vagy az üzemben tartó által elkövetett szabálysértésekért csupán azon az alapon, hogy a gépjármű törzskönyvében ő (pl. lízingbe adó) szerepel tulajdonosként.

Nyilvánvaló, hogy jelen tényállás esetén is kimentési ok kellene hogy legyen az a tény, hogy a birtoklás és használat (hasznok szedése) joga jogszabály (törvény) alapján nem a rendelkezési jog jogosultját illeti meg. Természetesen ez a kimentés csak a jogszabály által előidézett esetekre vonatkozna, hogy színlelt szerződéssel, kötelmi jogviszonyok alapján ne lehessen kijátszani a jogszabály eredeti célját. A szolgáltatókat nyilvánvalóan elsődlegesen, sőt kizárólagosan az érdekli, hogy a szolgáltatások ellenértékét valakitől megkapják. Az a körülmény, hogy az ellenértéket ki fizeti meg, a szolgáltató szempontjából teljesen közömbös, azzal az indokolással, hogy a tényleges fogyasztó, illetve felhasználó helyett teljesítő személy az általa teljesített ellenszolgáltatás megtérítését követelheti attól, aki helyett teljesített.

A szolgáltatókat a legkevésbé sem érdekli az a körülmény, hogy a díjfizetést ténylegesen teljesíteni kényszerülő, és csak a rendelkezési joggal bíró tulajdonos (tulajdonostárs) érvényt tud-e szerezni jogos követelésének a szolgáltatót ténylegesen igénybe vevő fogyasztóval, illetve felhasználóval szemben. Ezekben az esetekben nyilvánvalóan olyan, a tulajdonost (tulajdonostársat) sújtó joghátrány áll elő, amely ezen jogi szabályozást alapul véve, vagy csak nagy nehézséggel, vagy egyáltalán nem orvosolható.

Ilyen joghátrány pedig egy jogállamban nem megengedhető az olyan tulajdonosok (tulajdonostársak) sérelmére, akik jogszabály (törvény) rendelkezése folytán a birtoklás és használat jogával nem bírnak – mivel ezért csupán rendelkezési jog jogosultjai – pusztán azon az alapon, hogy a szolgáltatók – mindegy, hogy kitől – de biztosan megkapják a szolgáltatásuk ellenértékét.

Jelen esetben tehát nem az én, akár kifejezett, akár hallgatóságos hozzájárulásommal történt a más által megvalósított birtoklás illetőleg használat, hiszen ezek a jogok a perbeli időszakban jogszabály (Vht. 154. §-a, és a Ptk. 368.§-a) rendelkezései alapján engem még nem is illettek meg. Egy ilyen tényállás azt is eredményezheti, hogy a tulajdonos (tulajdonostárs) súlyos joghátrányt szenvedhet az ellene megindított végrehajtási eljárás során, vagy akár el is veszítheti a saját tulajdonát (tulajdoni hányadát) amennyiben nem képes, vagy nem hajlandó a birtoklásra, illetőleg használatra jogszabály (törvény) által jogosított más személy helyett teljesíteni a szolgáltatónak. Amennyiben a birtoklásra, illetőleg használatra jogosult személy rosszhiszemű, és a joggal súlyosan visszaélve olyan magatartást tanúsít, hogy szándékosan nem fizeti az adott ingatlanra vonatkozó, általa igénybe vett szolgáltatások ellenértékét, a tulajdonos ellen végrehajtási eljárás indulhat, amelynek folyamán – végső soron akár el is árverezhetik a tulajdonos (tulajdonostárs) tulajdonát (tulajdoni hányadát).

Mind jelen ügy tényállása, mind a való életben számos esetben előfordult eset bizonyítja, hogy rosszhiszemű, és az élőködésre életvitelszerűen berendezkedő, joggal súlyosan visszaélő személyek magatartása következtében áll elő az a helyzet, hogy a tulajdonos ellen kerül végrehajtási eljárás megindítására, ill. lefolytatására (munkabér, egyéb járandóság letiltása, bankszámláról történő inkasszó, ingó illetve ingatlan árverés.).

Nyilvánvaló, hogy sem a Polgári Törvénykönyvnek, sem a bírósági végrehajtásról szóló törvénynek nem lehet az a célja, hogy ilyen helyzetek adódhassanak elő, hogy egyes (birtoklás és használat jogát törvény rendelkezés által bíró) személyeknek gyakorlatilag csak jogaik, a fenti tényállás szerinti (kizárólag rendelkezési joggal bíró) tulajdonosoknak (tulajdonostársaknak) pedig csak kötelezettségeik legyenek. Alapvető jogi elv ugyanis a jogok és kötelezettségek egyensúlya, azok összhangban (sőt ha lehetséges, egyensúlyban) kell, hogy álljanak. Jelen tényállás szerint az ingatlan birtokló és használó személyek jogai és a tulajdonos (tulajdonostárs) kötelezettségei között áthidalhatatlan szakadék tátong. Hiszen a Vht.-nak is az a célja, hogy a végrehajtást kérők jogos követeléseikhez hozzájuthassanak.

Ennek végső eszköze – amennyiben a többi végrehajtási eszköz nem vezet eredményre - az ingatlan végrehajtás. Az ingatlan árverési vevője nyilvánvalóan nem azzal a szándékkal veszi meg az adott ingatlant, (tulajdoni hányadot), hogy azt a korábbi tulajdonos adós, és vele együtt lakó hozzátartozói még hosszú ideig, adott esetben évekig birtokolják és használják.

A korábbi tulajdonos adós, és vele együtt lakó hozzátartozói az ingatlant továbbra is birtokukban tartva, - az árverési vevőnek egy fillér használati díjat sem fizetve, ezen időszakban tetemes összegű rezsiköltségeket halmoznak fel, amelyeket a szolgáltatók felé szintén nem fizetnek meg, és amelyeket a szolgáltatók – lévén követelésük a korábbi tulajdonos adósoktól behajthatatlan - immár az árverési vevőtől követelnek. (Azt csak mellékesen jegyzem meg, hogy a korábbi tulajdonos adósok az ingatlant általában teljesen lelakják, és kiköltözéskor elvisznek minden mozdíthatót, nem csupán az ingatlan tartozékait, de még beépített dolgokat is, amelyek az ingatlan alkatrészének minősülnek. Jelen esetben is ez történt, ahol az adósok a beépített konyhabútort és mosogatót, csaptelepet és belső ajtót, villanykapcsolókat, dugaljkat, padlószőnyeget, ajtózárat -gyakorlatilag mindent- elvittek)

Az árverési vevő nyilvánvalóan azt sem akarja, hogy ezen rosszhiszemű személyek helyett ő legyen köteles megfizetni mindezeket a költségeket, és amennyiben az árverési vevő erre nem képes, vagy nem hajlandó, akkor ellene folytassanak végrehajtási eljárást, és esetleg tőle árverezék el a törvényesen megszerzett tulajdonát (tulajdoni hányadát). Ez egyértelműen ellentétes a végrehajtási eljárás céljával, hiszen ilyen feltételekkel senki nem akarna árverésen ingatlant venni, és így – árverési vevő híján - a végrehajtást kérők sem tudnak hozzájutni jogos követelésükhöz.

Jelen ügy tényállása is egy korábbi ügyből fakadt, amely a Szegedi városi Bíróság előtt P.20.343/2006 sz. alatt volt folyamatban , amely ügyben a Szegedi Városi Bíróság hivatkozott számú ügyben hozott ítéletével, illetőleg a Csongrád Megyei Bíróság Pf.21.244/2006. sz. ügyben hozott helyben hagyó jogerős ítéletével részemre több mint 2.000.000 .- Ft összegű használati díjat és ennek kamatait , valamint perköltséget ítélt meg azért, mert [REDACTED] több mint 5 és fél éven keresztül rosszhiszemű, jogcím nélkül lakáshasználóként birtokolta és használta akaratom ellenére a tulajdonomat képező Szeged, Nyitra u. 17. sz. alatti lakóingatlant, ahol az utolsó másfél évben - hasonlóan jelen ügy tényállásához - semmilyen rezsiköltséget nem fizetett sem ő, sem pedig [REDACTED] aki akkor már élettársa volt, később házastársa lett. Én kizárólag ezen jogerős bírói ítélettel megállapított követelésem érvényesítése miatt kezdeményeztem [REDACTED] adós ellen végrehajtási eljárás indítását, mivel önként egyetlen fillért sem fizetett meg részemre. Mivel azonban [REDACTED] [REDACTED] megvásárolták a jelen perbeli [REDACTED] sz. alatti ingatlant fele-fele arányban, a végrehajtó [REDACTED] adós 1/2 tulajdoni hányadát lefoglalta, és árverésre tűzte ki. Az ügyben két sikertelen árverést követően értesítette a végrehajtó valamennyi végrehajtást kérőt, hogy az ingatlant árverés hatályával átvehetik.

Ezzel a lehetőséggel élve, követelésem beszámításával vettem át árverés hatályával a [REDACTED] [REDACTED] tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányadot.

Számomra egyszerűen nem maradt más lehetőség, lévén, hogy [REDACTED] adós sem jövedelemmel nem rendelkezett, sem egyéb végrehajtható vagyona nem volt.

Ezen 1/2 tulajdoni hányad tulajdonjogának (rendelkezési jogának) megszerzésével is csak költségem merült fel, amelyből a perbeli időszakban jövedelemem egyáltalán nem származott, ellenben a szolgáltatók (a társasház közös képviselője, és a [REDACTED] Kft.) rajtam követelik azon szolgáltatások ellenértékét, amelyeket én nem is vehettem igénybe.

Az alapeljárásokban ezen szolgáltatók sem vitatták, hogy nem én, hanem [REDACTED], korábbi tulajdonostárs és házastársa, [REDACTED], valamint a velük közös háztartásban élők vettek igénybe ezeket a szolgáltatásokat.

A Polgári Törvénykönyv 368. § (3) bek. rendelkezik a hasznok szedéséről, és a kárveszély viseléséről, amely egyértelműen az ingatlan birtokba vételéhez kötődik. Tehát a a társasházakról szóló törvény általam támadott rendelkezései a Polgári Törvénykönyv ezen rendelkezéseivel is ellentétben állnak. Az a körülmény, hogy speciális jogszabály létezik bizonyos területek szabályozására, még nem teszi sem igazságossá, sem ésszerűvé, de véleményem szerint még jogszerűvé sem az adott speciális jogszabály valamennyi rendelkezését, hiszen nem vagyok köteles idegen személyek eltartásához közvetve, és részben sem (a rezsiket helyettük fizetve, quasi lakhatási hozzájárulás formájában) hozzájárulni, és ily módon ezen személyek ingyen lakhatását lehetővé tenni. Álláspontom szerint a társasházakról szóló törvény bizonyos rendelkezései, mind pedig a távhőszolgáltatásról szóló törvény, ezen szolgáltatók lobbizásának hatására születtek, és a fentiek szerint ellentétesek, mind a Vht. rendelkezéseivel és céljával is, mind a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseivel. Mindezeket túl azonban a társasházakról szóló törvény általam vitatott rendelkezései (továbbá a távhőszolgáltatásról szóló törvény szintén jelen tényállásra vonatkozó részei) ellentétesek mind a korábbi Alkotmány, mind pedig a jelenleg hatályos Alaptörvény rendelkezéseivel.

Mind a korábbi Alkotmány, mind pedig a jelenleg hatályos Alaptörvény védi a tulajdonjogot.

„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.” (Alaptörvény XIII.cikk (1)) Ebből fakadóan nyilvánvalóan a tulajdonjog részjogosítványait is védi. A szolgáltatóknak a teljesítéshez fűződő egyéb esetekben nem vitásan jogos érdeke nem élvez ilyen alkotmányos / Alaptörvényben biztosított) védelmet. Az Alaptörvény 28. cikke egyértelműen kimondja a következőt: „ 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.” Fenti tényállás alapján nyilvánvaló, hogy mind a távhőszolgáltatásról szóló törvény jelen ügyre alkalmazott rendelkezései , mind pedig a társasházakról szóló törvény jelen ügyre vonatkozóan alkalmazott rendelkezései ezen Alaptörvényi szabályozásba ütköznek. Álláspontom szerint az olyan jogi szabályozás ugyanis, amely lehetővé teszi , hogy a jogszerű tulajdonos szenvedjen el végrehajtást és az ezzel járó sérelmeket, és akár elveszítse a tulajdonát is más, rosszhiszemű, joggal való visszaélést megvalósító személyek magatartása miatt, az a jogi szabályozás egy jogállamban elfogadhatatlan, és nem összeegyeztethető az Európai Közösség jogrendjével sem.

A hivatkozott számú alapügyet álláspontom szerint nem csupán a Tht. 24.§-a mechanikus alkalmazásával, hanem egyidejűleg a Vht. és a Ptk. fentebb már hivatkozott rendelkezéseinek figyelembe vételével kellett volna eldönteni, mert álláspontom szerint erre a tényállásra a Vht. és Ptk. ezen rendelkezései éppúgy vonatkoznak, amelyek nélkül ez a tényállás nem teljes, ezért a Vht. és a Ptk. ezen rendelkezéseit az ilyen tényállásoknál nem lehet figyelmen kívül hagyni.

Jelen ügy tényállásának nem az a lényege, hogy a perbeli ingatlant ténylegesen nem birtokoltam és nem használtam, hanem az, hogy erre törvény rendelkezései alapján (Vht.) a perbeli időszakban nem is volt jogom.

Lévén, hogy az ingatlanok csak felét szereztem meg árverés hatályával és lakottan, a másik - a birtokban lévő - tulajdonostárs volt jogosult a teljes ingatlan birtoklására és a használatára mindaddig (2014. május 29.), amíg a végrehajtó az ingatlant nekem birtokba nem adta. Tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan természetben nem osztható meg, a birtokba adás csak akkor történhetett meg, amikor az ingatlan másik felét is megszereztem. Ettől az időponttól kezdve illetett meg engem a birtoklás, a használat és a hasznok szerzésének joga, ezen időpontig (2014. május 29.) csak a rendelkezési jogom, (nudum ius) volt.. Az első és másodfokú ítéletek indokolásában fellelhető azon hivatkozás, hogy én arra tekintettel vitatom fizetési kötelezettségem fennállását, hogy a perbeli ingatlant nem én birtokoltam és használtam. Ez a bírósági álláspont nem tükrözi az ügy lényegét, hanem inkább félre értelmezi azt, ugyanis én kezdettől fogva azt állítottam, hogy a perbeli időszakban a birtoklásra és használatra törvény rendelkezései alapján (Vht.) nem is volt jogom. A fentebb idézett bírósági hivatkozásnak akkor volna jelentősége, hogy ha a perbeli időszakban jogom lett volna az ingatlan (jelen esetben az ingatlan 1/2 tulajdoni hányada) birtoklására és használatára. Ez esetben ugyanis, ha a tulajdonost (tulajdonostársat) ezen jogok megilletik, akkor a tulajdonos (tulajdonostárs) akaratától függ, hogy gyakorolja, vagy sem ezen jogokat, vagyis saját döntése alapján - akár üresen hagyva - nem birtokolja és használja az ingatlant, vagy saját maga birtokolja és használja. Akkor is a tulajdonos (tulajdonostárs) akaratától függő döntésről van szó, ha a tulajdonos (tulajdonostárs) ezen jogok gyakorlását akár ingyenesen, akár visszerhesen másnak átengedi. Ez esetben a tulajdonos nem vitásan felel a szolgáltatónak a közös költség (valamint távhő és melegvíz szolgáltatás ellenértékének) megfizetéséért. Ezen ügy tényállása azonban ettől lényegileg eltér. Jelen esetben az én akaratomtól függetlenül birtokolta és használta más személy az ingatlant, mivel ezek a jogok (a birtoklás és használat joga) a perbeli időszakban nem engem illettek meg.

Elképzelhető, hogy ez a fajta tényállás nem túl gyakori, azonban ha csak egyetlen eset is előadódhat - mint jelen ügy bizonyítja, hogy elő is adódik - akkor sem egyeztethető össze az Alaptörvénnyel és a korábbi Alkotmánnyal sem olyan jogi szabályozás, amely a tulajdonos (tulajdonostárs) kárára bármely szolgáltatót olyan előnybe hoz, amelynek következtében a tulajdonos (tulajdonostárs) elveszítheti a tulajdonát (tulajdoni hányadát) vagy más súlyos joghátrányt (az egyéb vagyonaára vezetett végrehajtást) kénytelen elszenvedni) csak azért, mert nem hajlandó, vagy nem képes olyan szolgáltatások ellenértékét a szolgáltatónak megfizetni, amelyet nyilvánvalóan nem ez a tulajdonos (tulajdonostárs) vett igénybe, hiszen nem is vehette azokat igénybe, mivel az előzőekben kifejtettek alapján arra törvény rendelkezése folytán nem is volt joga. Az ilyenfajta szabályozás - érintsen bár csekély számú tulajdonost (tulajdonostársat) - mindenképpen olyan súlyos igazságtalanság amely ezen érintett személyek vonatkozásában iustismordnak tekinthető, amely jogállamban nem megengedhető, és a magántulajdon védelmére vonatkozó európai jogi szabályozás miatt az Európai Közösség tagállama ilyen jogi szabályozást következmények nélkül nem hozhat, az ilyen tagállami szabályozás végső soron az adott tagállam kártérítési felelősségét is felvetheti.

Az elmúlt néhány évben számos példa bizonyítja, hogy az Európai Közösség joga szerint, egy tagállam jogalkotással, ill. jogalkotás elmulasztásával, valamint jogalkalmazással is okozhat kárt, amiért is az adott tagállam marasztalása következett be. A magántulajdon védelmére vonatkozó közösségi szabályozás különösen karakteres, amelyet több olyan – magyar vonatkozású - jogeset is alátámaszt, amikor a tagállam kártérítési felelőssége a magántulajdon európai jogi védelmét sértő tagállami jogi szabályozás, ill. gyakorlat miatt került megállapításra.

Mindezért számomra nem elfogadható azon bírósági álláspont sem, amely arra is hivatkozva ad helyet a felperesi keresetnek, hogy nekem visszkereseti igényem támad az ingatlan használóival szemben, amennyiben helyettük kell teljesítenem. Ez a visszkereseti jog ugyanis, a jelen ügy tényállása és más hasonló tényállások esetében pusztán elméleti lehetőség, gyakorlati behajtásra nincs esély, hiszen az ingatlant birtokló személyek végrehajtható vagyonnal nem rendelkeznek, csak olyan ingóságok képezik a tulajdonukat, amelyek mentesek a végrehajtás alól, végrehajtás alá vonható jövedelmük szintén nincs, mivel vagy nem, vagy csak illegálisan vállalnak munkát, így felderíthető jövedelmük sincs. Jelen esetben tehát az engem illető visszkereseti jogra mondaná Szamel Lajos professzor úr, hogy az nem más, mint "írott malaszt". Az a bírósági gyakorlat súlyosan sérti a tulajdonosok (tulajdonostársak) törvényes érdekeit és alaptörvényben biztosított jogát, hogy a teljesíteni képes tulajdonos (tulajdonostárs) köteles helyt állni a nem fizető tulajdonostársak, illetőleg használók helyett, és a bíróság nagyvonalúan arra hivatkozik, hogy visszkereseti joga van a más helyett teljesítő tulajdonosnak (tulajdonostársnak) Amennyiben mégsem sikerül jogos követelésének érvényt szereznie, akkor ez az ő baja, ennek következményeit ő kényszerül viselni. Ennek terhét, és ennek következményeit gyakorlatilag teljes mértékben a teljesíteni képes tulajdonosokra (tulajdonostársakra) hárítani nemcsak súlyosan igazságtalan, hanem a fentiek szerint Alaptörvénybe ütköző, továbbá álláspontom szerint az Európai Közösség magántulajdon védelmére vonatkozó jogi szabályozásával és joggyakorlatával is összeegyeztethetetlen.

Ilyen gyakorlat, és különbségtétel az egyes jogalanyok között – azaz, hogy egyes személyekkel szemben hozott határozatok végrehajthatóak pusztán azon az alapon, hogy az adott személy rendelkezik végrehajtható vagyonnal, míg más személyekkel szemben hozott határozatok nem (csupán azért mert ezek a személyek életvitelszerűen élőködésre rendezkedtek be) álláspontom szerint egy jogállamban – és Magyarország legalábbis de iure az - megengedhetetlen.

Álláspontom szerint ezt a kockázatot – lévén ez a szolgáltatás körébe tartozó üzleti kockázat – a szolgáltatóknak kell viselniük, tekintve, hogy azok jóval nagyobb anyagi erővel és érdekérvényesítési képességgel és rendelkeznek, mint egy-egy egyéni tulajdonos (tulajdonostárs). Alátámasztják az érdekérvényesítési képességet, az álláspontom szerint lobbierdekek folytán született társasházakról szóló, valamint a távhőszolgáltatásról szóló jelenleg hatályos törvény már hivatkozott rendelkezései, amelyek gyakorlatilag a tulajdonos (tulajdonostárs) objektív felelősségét írják elő kimentési lehetőség nélkül.

A szolgáltatók számára ez gyakorlatilag semmilyen többlet teherrel nem járna, hiszen az ingatlanok tulajdoni lapján feltüntetésre kerül a haszonélvezeti jog, vagy özvegyi jog, így ezek a jogok a tulajdoni lap alapján a szolgáltatók részére egyszerűen láthatóak, és megismerhetőek.

Jelen ügy tényállása pedig a szolgáltatók részére ismertté tud válni oly módon, hogy arra a rendelkezési jog jogosultja hivatkozik - akár peren kívüli, akár peres eljárásban. A társasházakról szóló jelenleg hatályos törvény hivatkozott rendelkezései - továbbá a távhőszolgáltatásról szóló törvény ilyen tényállásokra vonatkozó rendelkezései - a szolgáltatók részére olyan indokolatlan egyoldalú előnyöket biztosítanak a jóhiszemű tulajdonosok (tulajdonostársak) hátrányára, sőt kárára, amelyek semmilyen alkotmányos szabályozással, sőt európai közösségi jogi szabályozással, jogelvvvel ill. jogintézménnyel, vagy joggyakorlattal nem igazolhatóak, az ellenkezője azonban - mármint a tulajdonjog, ill. a magántulajdon védelme - mind a korábban hatályos Alkotmányban, mind a jelenlegi Alaptörvényben, továbbá az európai közösségi jogalkotásban és bírósági gyakorlatban annál inkább megalapozott, és számos bírói döntéssel is alátámasztott.


Fentiek alapján indítványozom, hogy a T. Alkotmánybíróság állapítsa meg a társasházakról szóló CXXXIII. tv. 24.§-a alaptörvény ellenességét azokban az esetekben, amikor jogszabály alapján a tulajdonosnak (tulajdonostársnak) kizárólag rendelkezési joga van, míg a birtoklás, használat (hasznok szedése) joga más személyt (személyeket) illet meg., és a hivatkozott rendelkezéseket visszamenő hatállyal semmisítse meg. Kérem, hogy a T. Alkotmánybíróság állapítsa meg, hogy a megsemmisíteni kért rendelkezések a fentebb hivatkozott számú ügyekben, továbbá az ezen felek között, ugyanezen jogalap tekintetében keletkezett korábbi ügyekben (a konkrét ügyek csupán a marasztalás összecszerűségében különböznek, egyébként minden tekintetben teljesen azonosak) sem alkalmazhatóak.

Bátmonostor, 2015. február 17.

Tisztelettel:

Németh Ilona sk.

indítványozó

Képviselőtében: 

Adósz.
Tel.: 307