

	ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Magyarország	Ügyszám: ⁶⁸²⁻⁵ Alkotmánybírósága <u>IV/2286-0/2015.</u>	
Budapest	Érkezett: 2015 AUG 3 i.	
Pf: 773.	Példány: 3	Kezelőiroda:
1535	Melléklet: 2x3 db	PI

SZEVEDI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
11.	
Tárgy: Alkotmányjogi panasz	
Érk.: 2015 JUL 18	
Példány: _____	Mell: _____
Az ügyiratsz.: P-2236h/14	

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott Németh Ilona szül. név: Németh Ilona (szül hely: Bátmonostor, sz. idő: 1943.08.13.

an: [REDACTED]) [REDACTED] alatti lakos alperes, a [REDACTED] sz. alatti Társasház felperes által a Szegedi Járásbíróság előtt ellenem indított 15.P.22.364/2014. sz. alatt folyamatban volt perben 6. ssz. alatt hozott ítélet - amely a Szegedi Törvényszék 4.Pf.20.246/2015/6. ssz. 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, más részösszegek vonatkozásában keletkezett korábbi ügyekben – így a Szegedi Járásbíróság előtt folyamatban volt 5.P.20.155/2014 sz. alatti perben (amely a Szegedi Törvényszék 4.Pf.22.361/2014/3. . sz. alatti ítéletével emelkedett jogerőre, amely miatt korábban már korábban alkotmányjogi panasszal éltem, amely alkotmányjogi panaszomat az Alkotmánybíróság IV/682-2/2015. sz. alatt vette nyilvántartásba) és különösen a Szegedi Városi Bíróság előtt folyamatban volt 18.P.22.681/2011 sz. alatti perben (amely a Szegedi Törvényszék 4.Pf.21.424/2012/3. sz. alatti ítéletével emelkedett jogerőre) ügyben - sem alkalmazhatóak.

Kérem, hogy jelen ügyet egyesíteni szíveskedjék az Alkotmánybírósághoz már benyújtott IV/682-2/2015: sz. alatti alkotmányjogi panaszommal. Tekintettel arra, hogy mint a felek , mint pedig a tényállás és a jogalap, valamint a megsemmisíteni kért rendelkezések ugyanazok, (kizárólag a marasztalási összeg különbözik a követeléssel érintett időszak hosszától függően) így álláspontom szerint pergazdaságossági szempontból is célszerű ezen ügyek egyesítése.

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

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

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

-Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

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

Az Alkotmánybíróság a 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.

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) 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) 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.

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 érdekében 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 (és az egyesíteni kért ügyekben) a támadott jogszabályi rendelkezések mechanikus alkalmazásával mindezen, Alaptörvényben meghatározott követelmények messzemenően sérültek.

Indokolás:

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

A felperesi keresettel érintett időszakban, a [REDACTED] sz. alatti lakóingatlan csak fele részben voltam tulajdonosa, amely $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot még 2009. június 03. napján, 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 $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot a végrehajtó nem adta – nem is adhatta- birtokomba, aminek következtében a teljes ingatlant, az ingatlan másik felének árverés hatályával történő átvételéig, és [REDACTED] önálló bírósági végrehajtó által, 2014. május 29. napjáig történő birtokbaadásig [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, a végrehajtó általi birtokba adásig nem is voltam jogosult az általam korábban megszerzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot birtokolni és használni. A másik $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra a tulajdonjogom bejegyzése csak 2014. április 24. napján történt meg, így immár megnyílt a lehetőség a birtokba adásra is, mivel ekkor már az egész ingatlan az én tulajdonomat képezte.

Tekintettel arra a tényre, hogy első alkalommal csak $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad került árverésre, és az ingatlan lakott volt, a Vht. szerint nem is lehetett másként kitűzni az árverést, csak lakott állapotban. Felperes által sem vitatott tény, hogy első ízben (2009. június 03.) még csupán [REDACTED] $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát) vettem át árverés hatályával lakott állapotban, míg [REDACTED] $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának árverés hatályával, és szintén lakott állapotban történő átvételére csak 2014. február 20. napján került sor, és ezen átvétel alapján tulajdonjogom 2014. április 8-i hatállyal, 2014. április 24. napján került bejegyzésre. 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 a másik tulajdonostárs ([REDACTED]) a korábbi tulajdonostárral ([REDACTED]) együtt, birtokolta nem csupán saját $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, hanem az egész ingatlant, lévén az ingatlan természetben nem megosztható.

Mivel ezen ingatlanak a felperesi keresettel érintett időszakban volt másik tulajdonostársa, - aki a fentiek szerint, házastársával, [REDACTED] korábbi tulajdonostárral, és 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 adásáig (2014. május 29.) nem is voltam jogosult még a 2009-ben megszerzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad birtokba vételére sem. 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, (birtoklás, használat, hasznok szedése) amelyek alapján én a lakás birtokosa és használója lehettem volna, - törvények (Vht.154.§. valamint Ptk. 368.§) rendelkezései folytán - a végrehajtó általi birtokba adásig (2014. május 29.) nem illettek meg engem, 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 a speciális jogszabályi rendelkezés (Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §-a) amelyet a perben eljáró első- és másodfokú bíróság jelen tényállásra vonatkozóan kizárólagosan alkalmazhatónak talált, illetve az erre a jogszabályhelyre hivatkozó azon jogi álláspont is, hogy a tulajdonost (tulajdonostársat) a tulajdonjoghoz köthető valamennyi kötelezettség maradéktalanul terheli, függetlenül attól, hogy ugyanezen tulajdonos más törvények rendelkezései (Vht.154.§. valamint Ptk. 368.§) miatt a tulajdonjogának tartalmát illető jogokkal nem élhet.

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 hallgatólagos 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 hasznélvezet, vagy özvegyi jog esetén, mikor a hasznélvező, ill. özvegyi jog jogosultja a tulajdonos akaratától függetlenül jogosult az ingatlant 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 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 illetnek 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 illetné 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) illeti meg, úgy ez esetben a birtoklásra és használatra (hasznok szedésére) jogszabály (törvény) által feljogosított személyt kell szükségképpen fogyasztónak, illetve felhasználónak tekinteni. A kérdése jogszabály ezen fogytékossága pedig a perbeli tényálláshoz hasonló esetekben súlyos joghátrányt eredményez mindazon tulajdonosok (tulajdonostársak) rovására, akik más törvényhelyek alapján egy adott (jelen estben a perbeni) időszakban csak rendelkezési jog jogosultjai lehettek.

Mivel a fentiekben kifejtettek miatt a perbeli időszakban csak rendelkezési jogom volt, így álláspontom szerint nem is terhelhetnek azok a kötelezettségek, amelyek a használathoz, ill. a birtokláshoz kapcsolódnak. Álláspontom szerint kirívóan igazságtalan, sőt felháborító, hogy azon jogi szabályozás miatt, amelyet a perben eljáró első,- és másodfokú bíróság jelen tényállásra vonatkozóan kizárólagosan alkalmazhatónak talált, (Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §-a) a tulajdonos (tulajdonostárs) a tulajdonjogának lényegi tartalmát alkotó birtoklás és használat jogaival 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 ingatlanban 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 alapul véve és 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 kötődnek (ide értve természetesen a birtoklást is, hiszen a használat ingatlan, vagy ingó dolog esetében fogalmilag nehezen képzelhető el birtoklás nélkül).

Mivel a birtoklás, használat, hasznok szedésének joga törvény rendelkezései alapján más személyt illetett meg a perbeni 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 tekinteni alkalmazhatónak – egyúttal figyelmen kívül hagyni a 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 „summum jus, summa injuria „ terminus technicus alatt jelöl. 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 és egyértelműen a használatához 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 másik törvények által előidézett és behatárolt esetekre vonatkozna, hogy színlelt szerződéssel létrehozott 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 a sommás 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 szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő fogyasztóval, illetve felhasználóval szemben. Ezekben az esetekben nyilvánvalóan olyan, a tulajdonost (tulajdonostársat) egyoldalúan sújtó joghátrány áll elő, amely csupán ezen jogi szabályozást alapul véve, vagy egyáltalán nem, vagy csak nagy nehézségek árán orvosolható.

Ilyen joghátrány pedig álláspontom szerint egy jogállamban nem megengedhető az olyan tulajdonosok (tulajdonostársak) sérelmére, akiket jogszabály (törvény) rendelkezése folytán a birtoklás és használat joga nem illet meg, ezért ezek a tulajdonosok (tulajdonostársak) csupán rendelkezési jog jogosultjai. Ebből következően pedig a szolgáltatókat sem illetheti meg olyan indokolatlan, egyoldalú előny, 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 perbeni időszakban jogszabály (Vht. 154. §-a, és a Ptk. 368.§-a) rendelkezései alapján engem még nem is illethet 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 –ha 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 ingyenesen birtokolják és használják.

Az korábbi tulajdonos adós, és vele együtt lakó hozzátartozói az ingatlant rendszerint továbbra is birtokukban tartják, - az árverési vevőnek egy fillér használati díjat sem fizetnek, emellett ezen időszakban még tetemes összegű rezsiköltségeket is felhalmozhatnak, 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 mindazon rezsiköltségeket amelyek a korábbi tulajdonos adósok árverés utáni birtoklásának időtartama alatt, és használata folytán keletkeztek, és amennyiben az árverési vevő erre nem képes, vagy nem hajlandó, akkor ellene folytassanak végrehajtási eljárást, és esetleg tőle árverezték 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 . Ebben az 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, több mint 2.000.000.- Ft összegű használati díjat és ennek kamatait , valamint perköltséget ítélt meg javamra, azért, mert [REDACTED] több mint 5 és fél éven keresztül rosszhiszemű, jogcím nélkül lakáshasználóként birtokolta és használta akaratom ellenére a tulajdonomat képező, [REDACTED] 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 pedig 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] 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, vettem át árverés hatályával, követelésem beszámításával a [REDACTED] tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányadot 2009-ben.

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 költségeim merültek fel, a fentebb már kifejtettek szerint a perbeli időszakban birtokba nem vehettem, [REDACTED] és házastársa, [REDACTED] használati díjat részemre nem fizetett, ellenben a szolgáltatók (a társasház közös képviselője, és a Szegedi Hőszolgáltató Kft.) rajtam követelték mindazon 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 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 sem én, sem pedig más nem köteles idegen személyek eltartásához közvetve, és még részben sem (a rezsiket helyettük fizetve, quasi lakhatási hozzájárulás formájában) hozzájárulni, és ilyen módon ezen személyek ingyen lakhatását lehetővé tenni, vagy támogatni. 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 is.

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 perbeni időszakban nem is volt jogom.

Lévén, hogy az ingatlan csak felét szereztem meg árverés hatályával és lakottan, a másik, - birtokban lévő - tulajdonostárs ([REDACTED]) 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 a 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 perbeni 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 önnön döntése alapján vagy saját maga birtokolja és használja - vagy akár üresen hagyva - nem birtokolja és használja az ingatlant,. 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 vitatottan 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 perbeni 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 vagyona-ra 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, valamely 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 helyt 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". Véleményem szerint a tulajdonosok (tulajdonostársak) törvényes érdekeit és alaptörvényben biztosított jogát súlyosan sérti az a bírósági gyakorlat, 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 problémája, 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. A felperesi szolgáltatók szemszögéből érthető az álláspont, hogy nem érdekli őket az a körülmény, miszerint az ilyen jellegű ügyek alperesei érvényt tudnak-e szerezni visszkereseti joguknak, és valaha hozzá tudnak-e jutni ahhoz az ellenszolgáltatáshoz, (vagy annak legalább egy részéhez) amelyet ezen jogi szabályozás következtében, a felperesi szolgáltatásokat ténylegesen igénybe vevő személyek helyett voltak kénytelenek a felperesi szolgáltatóknak megfizetni. A bíróságok vonatkozásában ez már kevésbé érthető, azonban az ilyen jellegű ügyekben is mutatkozik a már hosszabb ideje érzékelhető azon trend, hogy a bíróságok egyre inkább eltávolodnak az egyes konkrét ügyek mögött lévő valódi viszonyoktól és élethelyzetektől, illetve több ügyben érezhető növekvő érzéketlenség az iránt, hogy a hozott döntések a felek sorsára milyen hatást gyakorol(hat)nak.

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 érdekérvényesítő képességgel 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.

A jelen ügyhöz hasonló tényállások pedig a szolgáltatók részére ismertté tudnak 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, egyesíteni kért ügyekben, továbbá az ezen felek között, ugyanezen jogalap tekintetében keletkezett korábbi ügyekben (a konkrét ügyek csupán a marasztalás összecszerúségében különböznek, egyébként minden tekintetben teljesen azonosak) sem alkalmazhatóak.

Bátmonostor, 2015. július 13.

Tisztelettel:

Németh Ilona sk.

indítványozó

Képviselőtében



