

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	10/1460-0/2016
Alkotmánybíróság	Érkezett: 2016 AUG 24.
1015 Budapest	
Donáti u. 35-45	Példány: 5
	Kezelőiroda: 71
Tisztelt Alkotmánybíróság!	
	4+124+2x3 db

PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG TÁJÉKOZTATÓ IRODA 9.	
ÜGYSZÁM	KEZELŐIRATON:
ÉRKEZÉS MÓDJA: POSTÁN / E-MAIL EN / GYŰJTŐLÁDÁBA / SZEMÉLYESEN / FAXON	
ÉRK:	2016 -07- 2 0
PÉLDÁNY:	FELZET:
MELLEKLET:	KÖZTÜK:
ÜGYSZÁM:	KEZELŐIRATON:

Alulírott Skultéti Zsuzsanna [REDACTED] az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény az Alkotmánybíróságról 26. § (1) bekezdése és 27. §-a valamint az Alaptörvény T) cikk (3) alapján az alábbi

alkotmányjogi panasz indítványt

terjesztem elő és kérem a 2011. évi CL. törvény 61.§ (1) bekezdése alapján a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 48 § (3) szerinti **iratátadás végrehajtásának felfüggesztését**, kérem a **Pesti Központi Kerületi Bíróság 11.P.53.158/2015/9. számú első fokú**, és a **Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 67.Pf.630.319/2016/8. számú**, az iratátadás ügyében hozott ítéletének megsemmisítését (a jogerős másodfokú ítélet kézhezvételének kelte 2016. 07.04.).

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a jelenleg hatályos **2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 48 § (3) bekezdésének alaptörvény-ellenességét**, és semmisítse meg azt, mivel az lényegesen egyoldalúan hátrányos helyzetbe hoz, és sérti az Alaptörvény több rendelkezését:

- O cikket: Mindenki felelős önmagáért
 IV.cikk(1) bekezdését: Mindenkinek joga van a szabadsághoz és a személyi biztonsághoz
 V. cikket: Mindenkinek joga van törvényben meghatározottak szerint a személye, illetve a tulajdona ellen intézett vagy az ezeket közvetlenül fenyegető jogtalan támadás elhárításához
 XV.cikk(1)bekezdését: A törvény előtt mindenki egyenlő
 XXVIII. cikkben foglaltakat

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Felfüggesztési kérelem indoka:

Kérem a végrehajtás felfüggesztését a Tisztelt Alkotmánybíróság döntéséig, mivel az iratok átadása egyoldalúan hátrányos és kiszolgáltatott helyzetbe hoz, amely utólag nem orvosolható. A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 48 § (3) szerinti, az **iratok átadását megelőző felmentést még nem kaptam meg**. Továbbá a társasházakról szóló törvény 48 § (2) szerinti – a **felmentést megelőző**-elszámolás még nem történt meg a közgyűlés előtt az utolsó tárgyév tekintetében, mivel a társasház nem tartott igényt az utolsó tárgyévi elszámolásra, ebből adódóan az utolsó évi ügykezelői tevékenység jóváhagyása – **felmentvény megadása a közgyűlés részéről - nem történt meg, e nélkül kellene az utolsó évi iratokat átadni**, amely átadás egyoldalúan hátrányos és kiszolgáltatott helyzetbe hoz a társasházzal szemben. Továbbá a Budai Központi Kerületi Bíróságon kereseti kérelmet nyújtottam be, az első és másodfokú határozatot megelőzően, amely jelen alkotmánybíróági kérelmemmel szorosan összefügg, amelyre azonban a bíróságok nem voltak tekintettel.

2. 2011. évi CL. törvény 26. § (1) alapján benyújtott kérelmem indokai:

2011. óta társasházi közös képviselőt látott el a betéti társaság, amelynek tulajdonosa vagyok. A közös képviselői megbízás vitatottan (bíróági eljárás alatt a jogviszony tartama) 2014. év végén a közös képviselő részéről felmondásra került.

Skultéti

Kértük az új közös képviseletet, hogy az iratok átadás-átvételét oly módon bonyolítsuk le saját biztonságunk érdekében, hogy jegyzőkönyv és teljességi nyilatkozat mellett valamennyi eredeti bizonyító erejű bizonylat, okirat átvételét az általunk készített fénymásolati példányon aláírásával igazoljon.

Az új közös képviselet erre nem volt hajlandó, mivel a társasházakról szóló törvény csupán jegyzőkönyv készítését írja elő a régi közös képviselet részére, álláspontja szerint az átadás egyéb módja számára nem kötelező, így megtagadta.

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 48 § (3) bekezdése előírja: „A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

Ugyanakkor a közös képviselet felelőssége sem a társasház, sem egyéb hivatalok, vagy más jogalanyok felé elévülési időn belül a megbízatási időszak alatt végzett teljes körű tevékenységért (beleértve a pénzügyi-, számviteli nyilvántartást, adózást, beszámoló iratanyagát) nem szűnt meg. Nem szűnt meg a megbízási szerződés felmondásával (sem a polgári jogi, kártérítési, sem a büntetőjogi felelőssége, sem egyéb jogszabályokban előírt felelőssége, amely rajta jogszabály alapján számon kérhető).

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról „48 § (2) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő vagy az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást.”

Viszont hangsúlyos tény, hogy a társasházi törvény nem rendelkezik az új közös képviselő további eljárásáról az átvett eredeti, bizonyító erejű iratok tekintetében, azok kezeléséről, kiadásáról bárki felé. A fentiek alapján a régi közös képviselet több irányban kiszolgáltatott helyzetbe kerül.

Nem állnak rendelkezésére a régi közös képviselőknek az eredeti bizonyító erejű iratok, amelyekkel védeni tudnák saját személyüket. Vita esetén a társasház, és a régi és új közös képviselő egymással szembeni jogképes személyek, önálló felek. Szükség esetén a közös képviseletnek a társasház közösség féllal, vagy az új közös képviselő féllal, vagy bármely tulajdonossal szemben is védenie kell magát, viszont nem áll rendelkezésére az az eredeti bizonyító erejű iratanyag, amellyel saját védelme érdekében fel tudna használni. Az kizárólag ellenérdekű fél kezébe került, pontosabban azt az **ellenérdekű fél kezébe kell tenni a megsemmisíteni kért jogszabály alapján.** Az átvett iratot az ellenérdekű új közös képviselet, ellenérdekű társasház akár nyom nélkül el is tüntetheti, vagy megmásíthatja.

A társasházi törvény nem rendelkezik arról, hogy amennyiben a régi közös képviselet vitába kerül a társasházzal, vagy az új közös képviselettel, amely során szüksége van az átadott iratokra, mi lenne a teendő az átadott iratokkal, azokhoz a régi közös képviselet a továbbiakban saját védelme érdekében hozzájuthat-e, és hogyan juthat hozzá, kikérheti-e az új közös képviselettől, a kikérés szabályai, illetve a kiadás szabályai nincsenek meghatározva, ammellett, hogy az őrzés, és rendelkezésre bocsátás egyéb szabályai sem, de a megsemmisítés szabályai sem.

A társasházi törvény egy társasház belügyét szabályozza, de egy kívülről választott közös képviselő esetén már a közöttük levő viszony is belügy, ezzel ellentétben a társasházi törvény úgy tekinti, mintha nem lenne belügy, és ezt az egyébként belügyet nem szabályozza le kétoldalúan, csak egyoldalúan, továbbá nem szabályozza le a társasházon kívüli törvényekkel összhangban.

Szentk

A társasházi törvény a közös képviselőt egyetlen kitételében sem védi, csupán kötelezettségeket és terheket ír elő a számára, különösen nem védi a megszűnt közös képviseletet a társasházon kívüli törvényekkel összhangban.

A közös képviselő alaptörvénybe foglalt jogának ellentmond, hogy a társasház belügyében nem indíthat pert a társasház vagy az új közös képviselet ellen, csupán a tulajdonos, hiszen a közös képviselő a társasház belügyeit viszi, és a társasház teljes vagyonáért felel megbízatása alatt. A közös képviseleti megbízással a társasház közösség részévé vált, a társasház belügyébe tartozik rengeteg felelősséggel, a társasházi törvény mégis mint kívülállót kezel. A társasházi törvény szerint rengeteg kötelezettsége van, de joga semmi nincs, bármilyen szabálytalanság esetén, olyan esetben is, amely közvetlen a közös képviselőt érinti. A társasházat belügyében csak a jegyző, vagy tulajdonos támadhatja meg.

Semmilyen általam feltárt belső társasházi hiányosság, szabálytalanság miatt nem perelhetem be a társasházat, mindenhol falba ütközök azzal, hogy azt csak tulajdonos teheti meg. A társasház a közös képviselőt bíróság előtt meghurcolhatja, vele szemben bármit megtehet, **a közös képviselő a társasház belügye ellen érdemlegesen jogi úton semmit nem tehet, még az esetben sem, ha saját személyét közvetlen érinti, és hátrányt vagy sérelmet okoz.**

Különösen az új közös képviselet megjelenésével a társasházi törvény szerint a régi közös képviseletnek már semmi joga nincs.

Jelenleg a társasház bankszámlája jogellenesen „megválasztott” közös képviselő kezébe és számvizsgáló bizottság kezébe került. Azóta is szabálytalanul viszi a társasház ügyeit, és felmerült (de nincs jogi lehetőségem bizonyítani), hogy a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot nem a közgyűlés, hanem jegyzőkönyvi és egyéb manipulálással saját magának adta meg az új közös képviselő (és a többi aláíró), **ezt a jegyzőkönyvet és eljárást nem támadhatom meg (mert nem vagyok tulajdonos), át kell adnom ilyen helyzetben is a teljes bizonyító erejű iratokat az új „közös képviselet” felé. A társasházi törvény erre, vagy hasonló helyzetekre az iratátadás kapcsán külön nem rendelkezik.**

A társasházi törvény azt nem köti ki, de semmilyen más jogszabály sem engedi meg, hogy mint aktuális és volt közös képviselő jogom van a jegyzőkönyveket, közgyűlési határozatokat megtámadni, és mindaddig, **amíg az új közös képviselet ügye nem tisztázódik, nem vagyok köteles a teljes bizonyító erejű iratokat átadni.**

A társasházi közösség tagjainak a közgyűlésen hozott határozatok alapján nincs közvetlen személyes egyéni felelőssége, a közgyűlés jószándékú tulajdonosok rovására is hozhat közvetlen egyéni személyes felelősség nélkül határozatokat. Viszont a közös képviselő közvetlen személyesen felel a teljes vagyonával, esetlegesen személyes szabadságával is.

A társasházakról szóló törvény komoly felülvizsgálatra és újraalkotásra szorul, összességében és különösen a közös képviselő vonatkozásában egyoldalúan hátrányos, nincs harmóniában a társasházon kívüli többségi joganyagokat szabályozó törvényekkel, különösen nem az Alaptörvénnyel.

Álláspontom szerint a társasházi törvény keretében kiegyensúlyozott, külső szabályokkal összehangolt részletes szabályok előírása lenne szükséges a társasházi iratok őrzésére, kezelésére, más személyek részére történő rendelkezésre bocsátásának, megsemmisítésének szabályaira, valamennyi fél jogos és méltányolható érdekére tekintettel. Még azt a kérdést is indokolt lenne vizsgálni a jogszabály módosítása során, hogy a közös képviselő őrzésében és kezelésében maradjanak-e elévülési időn belül a saját képviseleti jogviszonya alatt keletkezett eredeti bizonyító erejű társasházi iratok.

Szűcs

3. A 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján benyújtott kérelmem indokai:

Az irat átadás-átvétel ügyében hozott bírói döntések a fenti indokok alapján Alaptörvény ellenesek.

Továbbá a bírói eljárás ellentétes volt **XXVIII. cikk** (1) bekezdésében foglaltakkal, a bírók nem jártak el pártatlanul, a jogaimat nem vizsgálták, és nem biztosították, csak a rám vonatkozó kötelezettségekkel foglalkoztak, a felperes kötelezettségével nem.

Felperestől semmilyen hitelt érdemlő bizonyítékot nem kértek be. Bizonyítási eljárást nem folytattak le megvizsgálva, valóban helytálló-e felperes állítása, hogy az átadás konkrét módja, miszerint az átvett eredeti bizonylatokról készült másolaton az átvétel igazolásának ténye aláírással, vagy felperesi szignóval valóban túlzott teher-e, nem voltak tekintettel arra a tényre, hogy a társasház közgyűlése mindeddig nem határozott a felmentésünk és felementvényünk ügyében, amely közgyűlési határozatok az iratok kiadásának előfeltételeként kerültek előírásra a társasházi törvényben. Nem voltak tekintettel arra, hogy kérelmeztük a per megszüntetését, mivel előkérdésnek minősülő beadványunk van a Budai Központi Kerületi Bíróságon ugyanezen ügyben (amelyre felperes ellenkérelmet nyújthat be), különösen a képviseleti jogviszonyunk tartamát, az új közös képviselő jogellenes „megválasztását,” jogviszonyát illetően, nem mérlegelték áttételt sem a Budai Központi Kerületi Bíróságra, nem mérlegelték, hogy pénzkövetelésünk áll fenn a társasházzal szemben, amely megállapítására a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt kérelmünk van.

Csak az volt a bírók szeme előtt, hogy az iratokat át kell adni. Az iratok átadását éppen mi szorgalmaztuk, abban nem volt vita. **Vita az átadás módjáról szolt, abban viszont a bíróságok nem hoztak ítéletet.**

Egyik ítélet sem tartalmazza, hogy a társasházi törvény előírása szerint csak jegyzőkönyvvel vagyunk kötelesek átadni az iratokat, ezzel együtt egyéb konkrét átvételi módot (egyenkénti szignózást a bizonylat másolati példányán az eredeti bizonylat átvétel tényének igazolására) nem kérhetünk.

Aránytalanul magas perköltséget állapítottak meg terhünkre felperesnek fizetendően, különösen, hogy felperes a peren kívüli átadás-átvétel lebonyolítása érdekében nem tett semmit, a kölcsönös megegyezéstől agresszíven elzárkózott, nem mutatott hajlandóságot az együttműködésre, sem ebben az ügyben, sem más ügyekben.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot panaszom befogadására és elbírálására.

Nyilatkozom arról, hogy jelenleg nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt az ügyben, illetve nyilatkozom, hogy ez ideig nem kezdeményeztem perújítást az ügyben.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 52. § (5) bekezdésére és 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére tekintettel az alábbi **jognyilatkozatot** teszem:

Kijelentem, hogy ezen alkotmánybírói ügyben előterjesztett alkotmányjogi panasz indítványomban szereplő személyes adataim nyilvánosságra hozatalához hozzájárulok.

Budapest, 2016. július 19.

Melléklet: 67.P.630.319/2016/8.
Jegyzőkönyv
67.P.630.319/2016/8.
Ítélet

Skultéti Zsuzsanna
Skultéti Zsuzsanna
indítványozó