

az Alkotmánybíróság
részére

Budapest
Pf. 773.
1535

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott

mint indítványozó,


mint közös képviselő útján a T. Alkotmánybíróság
IV/214-1/2016. számú tájékoztatására figyelemmel az alábbi

- *kiegészítést* -

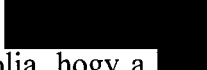

terjesztjük elő:

A 2016.01.28. napján kelt alkotmányjogi panasz indítványunkban foglaltakat fenntartjuk az alábbi pontosításokkal:

1. A benyújtott indítványunkban foglaltakat akként kívánjuk pontosítani, hogy ahol az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésére hivatkoztunk, azon az Alaptörvény XXVIII. cikkének (1) bekezdését, azaz a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot kell érteni. Azaz a Kúria álláspontunk szerint megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikkének (1) bekezdését is, méghozzá akként, hogy az semmiképpen nem minősíthető a tisztességes bírósági eljárás alá vonható ügyintézésnek, ha akként történik meg egy felülvizsgálati kérelem elutasítása, hogy a bíróság – jelen esetben a Kúria – az elutasító indokot akként fogalmazza meg, hogy mintegy kinyilatkoztat: „...a közös költség tartozás megfizetése nem ingatlan tulajdonára vagy ingatlant terhelő jogra vonatkozik, és nem tekinthető ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredőnek sem, mivel ebbe a körbe azok a perek tartoznak, amelyek eredményességük esetén az ingatlan jogi helyzetét befolyásolják.” Ez az érvelés azon túl, hogy csak konklúziót tartalmaz, semmilyen vonatkozásban sem jelöli meg konkrétan az ingatlan jogi helyzetét befolyásoló pereket, holott ha valami befolyásolhatja egy ingatlan tulajdonjogát, akkor éppen a közös költség fizetési kötelezettséget megállapító ítélet, amely jogerő és annak végrehajtása esetén még az ingatlan tulajdonjogát – tulajdonosi jogi helyzetét – is befolyásolhatja, hiszen árverés útján annak új tulajdonosa lehet!
2. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszában hivatkozott az Alaptörvény XIII. cikkére, amelyet akként pontosítanánk, hogy ahol XIII. cikkre hivatkoztunk az indítványban, ott a **XIII. cikk (1) bekezdését** kell érteni. A XIII. cikk (1) bekezdésével kapcsolatosan az indítvány 3. pontjában részletesen kifejtettük az ügygel összefüggő álláspontunkat. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszában hivatkozott az Alaptörvény XXII. cikkére, amelyet akként pontosítanánk, hogy ahol XXII. cikkre hivatkoztunk az indítványban, ott a



XII. cikk (1)-(2) bekezdéseit kell érteni. A XII. cikk (1)-(2) bekezdéseivel kapcsolatosan az indítvány 3. pontjában részletesen kifejtettük az ügygel összefüggő álláspontunkat.

3. Az indítványozó az alkotmányjogi panaszában hivatkozott az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésére valamint a 28. cikkre, amely rendelkezésekkel kapcsolatosan az indítvány 4. pontjában részletesen kifejtettük az ügygel összefüggő álláspontunkat.
4. Jelen beadványunkhoz mellékeljük  mint közös képviselő megválasztásáról készült jegyzőkönyvet, amely igazolja, hogy a  látja el az indítványozó közös képviseletét.
5. Álláspontunk szerint a Társasház Alaptörvényben biztosított jogait elsősorban és kiemelten az sérti, hogy a Kúria a döntésével a **jogorvoslathoz való jogból kizárta a Társasházat** azért, mert álláspontja szerint a közös költség tartozás megfizetése nem tekinthető ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredőnek, mivel álláspontja szerint ebbe a körbe azok a perek tartoznak, amelyek eredményességük esetén az ingatlan jogi helyzetét befolyásolják.


Mind az első-, mind a másodfokú eljárásban becsatolásra került a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata, amely III. rész I) bekezdés 5. pontjában kvázi azt rögzíti, hogy az ingatlanon fennálló tartozásért az ingatlan mindenkori tulajdonosa – illetve vele egyetemlegesen a jogelődje - felel, azaz a közös költség nem személyhez, hanem az ingatlanhoz kötődik, amely változtatást eszközöl az ingatlan jogi helyzetén akkor, amikor a társasházi törvény (Thtv.) 31.-32.§§-nak megfelelően jelzálogjog bejegyzésre kerül sor, vagy végrehajtási jog bejegyzésére illetve adott esetben perfeljegyzésre kerül sor.

Egy társasház Szervezeti és Működési Szabályzata pedig a társasházi törvény alapján jogszabályi rendelkezéssel egyező hatályú. A lex specialis derogat legi generali elv alapján pedig a Ptk. és Pp. illetve a Thtv. vonatkozásában a Thtv., míg a Thtv. és egy Társasház SZMSZ-e vonatkozásában az SZMSZ rendelkezései az irányadóak. Az pedig már elvitathatatlan tény, hogy egy SZMSZ-ben a tulajdonostársak többségi szavazás útján gyakorlatilag bármilyen rendelkezést rögzíthetnek.

Ha a Kúria megfelelően megvizsgálta volna az ügyet és nem az előzetesen kialakított álláspontja szerint döntött volna, akkor észlelnie kellett volna, hogy olyan jogcímen, hogy ez nem ingatlanhoz kapcsolódó jogviszony nem utasíthatta volna el és akkor nem sérült volna az indítványozó Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében, XXVIII. cikk (7) bekezdésében valamint a 28. cikkében biztosított jogai.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében és XXII. cikk (1)-(2) bekezdésében biztosított jogai pedig akkor sérültek az indítványozónak, amikor az elutasítás következtében a közös költség tartozás indítványozó felé való megfizetéséről nem születhetett döntés.

Ez azért és annyiban sérti az indítványozó Társasház jogait, hogy a tulajdonostárs részéről elmaradt közös költség befizetés a Társasház üzemeltetési számláján – ahol az üzemeltetéshez szükséges pénzt kezeli a Társasház, illetve a közös képviselet – hiányként jelentkezik, ahogyan a tartozás után felszámítandó kamat és a közös költség behajtásával kapcsolatos költségek is, amelyet a Társasháznak kell pótolnia, az üzemeltetési számlán lévő többletből/megtakarításból, vagy a többi tulajdonostársnál keletkezik többlet fizetési kötelezettség oly módon, hogy a közös költség összege megemelésre kerül. A közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a





központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása – azaz a Társasház üzemeltetése a tulajdonostársak közös költség befizetéseiből fedezhető.

Így a többi tulajdonostárs hátrányba kerül és veszélybe kerül az Alaptörvény XXII. cikk (1) bekezdésében foglalt méltó lakhatáshoz való jog.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezés szerint, miszerint a tulajdon társadalmi felelősséggel jár, devalválódik, hiszen aki felelősségteljesen nem fizeti a közös tulajdoni részekre a költségeket, az nem jár el felelősséggel, de látszólag ez szankciót nem von maga után.


A Thtv. 24. § (1) bekezdése azt rögzíti, hogy a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A Thtv. 56. § 2. pontja szerint fenntartás alatt az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás értendő. Az üzemeltetés a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

Kelt: Budapest, 2016. március 23.

Melléletek:

1. Jogtanácsosi igazolvány másolata

 megválasztásáról szóló jegyzőkönyv

