


értékhatártól független elbírálás lehetőségét a jogszabály biztosítja, mert a Kúria szerint a közös költség megfizetésére irányuló per nem ingatlanhoz kapcsolódik.

3. Az indítványozó a  alperes ellen keresetet nyújtott be a Békési Járásbírósághoz közös költség megfizetése iránt. Az első fokú bíróság 3.P.20.419/2014/10. számú ítéletével szemben az indítványozó fellebbezéssel élt a Gyulai Törvényszékre, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozatlanul, irat- és jogszabályellenesen állapította meg az alperes tulajdoni hányadát és az az után fizetendő közös költséget, a kétfajta tulajdoni hányadot nem különítette el egymástól, ezzel súlyos anyagi jogszabályt sértett, valamint az elszámolás során sem vette figyelembe a felperes nyilatkozatát valamint az elszámolásra vonatkozó szabályokat.

A Gyulai Törvényszék a 2.Pf.25.216/2015/7. számú ítéletével az első fokú ítéletet helybenhagyta.

Mindezzel a Gyulai Törvényszék megsértette a 2003. évi CXXXIII. törvény 9. § b) pontja, a 13. § (1)-(2) bekezdése, a 24. § (1) bekezdése, az 1959. évi IV. törvény 347. § (2) bekezdése, 290. §, 293. §, a 2013. évi V. törvény 6:46. §, az 1952. évi III. törvény 67. § (2) bekezdése, a 75. § (1)-(2) bekezdései és a 32/2003 (VII.22.) IM rendelet törvényi rendelkezéseit.

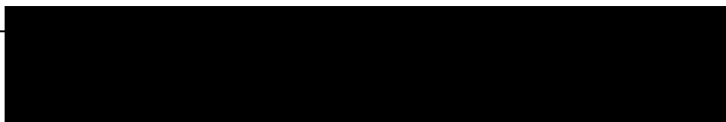
A Pp. 271. § (2) bekezdés második fordulata rögzíti, hogy „**Ez az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik** a sérelemdíj iránt indított perekre, a 23. § (1) bekezdés *b)* pontjában, valamint a 24. § (2) bekezdés *a)* pontjában meghatározott ügyekre, valamint **azokra az ügyekre, amelyek** ingatlan tulajdonára vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy **ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek**, továbbá valamennyi olyan ügyre, amely megállapításra irányul”.

Az Alaptörvény XIII. cikke védi a tulajdonjogot, amikor (1) bekezdésében kimondja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A korábbi Ptk. és az új Ptk. is a tulajdonjog egy speciális formájaként határozza meg a társasházi tulajdon a külön tulajdonok és a közös tulajdon egy speciális formájaként. A Ptk-k alapján a társasházakról szóló 2003: CXXXIII. törvény konkrétan meghatározza ennek a speciális – egyébként jogrendszeri elhelyezkedés szempontjából a közös tulajdonon belül lévő – tulajdoni formának a szabályait és az ennek a tulajdonnak a fenntartásával és működtetésével kapcsolatos szabályokat.

Álláspontunk szerint azzal, ha valaki társasházi ingatlan tulajdonjogot szerez, úgy ez a szerző az ezen albetét tulajdonjogának megszerzésével egy, a társasházi törvény kogens előírásai által meghatározott speciális (társasházi) jogviszony alanyává válik, amely jogviszony azonban nem választható el az adott ingatlantól, valamint annak tulajdonlásától vagy birtoklásától.

Mi sem bizonyítja ezt jobban, mint az, hogy a társasházi törvény 32. § alapján a közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, amely jelzálog bejegyzés így az ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered és ingatlant terhelő jogra vonatkozik.

A közös költség a társasházi törvény 24. § (1) bekezdése szerinti, a lakások fenntartásának költségét jelenti, a teherviselés, mint a tulajdonjog tartalma, a tulajdonjoghoz elválaszthatatlanul kapcsolódik és annak mértékéhez igazodik, így bárholnan is közelítjük a kérdést, a közös költség fizetési kötelezettség ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettség és az ingatlanhoz való kapcsolódás maga megvalósítja (kimeríti) a Pp. 271. § (2) bekezdésének második mondata azon fordulatát, hogy: „**Ez az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik.....azokra az ügyekre, amelyek ingatlan tulajdonára vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek,...**”. Társasházi – jellemzően – lakás tulajdonosának lenni azt jelenti, hogy ingatlan tulajdonosa a tulajdonostárs, az ingatlant terhelő jog a közös költség fizetés igénylésének joga a társasház, mint közösség részéről, és az ingatlan (albetét) tulajdonlása maga az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog, mint jogviszony, és amely tulajdonjog a jogok és kötelezettségek elválaszthatatlan egysége: jog a tulajdonos részéről a lakás a kizárólag használatára, hasznosítására és kötelezettség a tulajdonos részéről a tulajdonát magában foglaló társasház közös tulajdonú részeinek a közös



költségen keresztül való fenntartására többek között azért, hogy a saját külön tulajdonát tulajdonosként használhassa.

Ha van jog, amely ingatlan tulajdonára, azt terhelő jogra, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered, akkor az nem más, mint a társasházi közös tulajdon fenntartását biztosító közös költség fizetési kötelezettség, mert ennek elmulasztása – túl azon, hogy más hasonló helyzetű tulajdonostársak saját ingatlan tulajdoni használatát sértheti – ad absurdum a saját ingatlan tulajdonjog használatát is sértheti, mert ha karbantartás hiányában leomlik a lépcsőház, akkor a pld. 3. emeleten lakó – közös költséget nem fizető - tulajdonos meg sem tudja közelíteni a tulajdonát!

A Kúria, amikor a felülvizsgálati kérelmet elutasította, akkor az Alaptörvényünk fentebb hivatkozott XIII. cikkének a tulajdon védelmét általános érvennyel kimondó rendelkezését sértette meg, amikor az ezt a fentiek szerinti konkretizáló törvényi előírásokat tévesen, illetve kifejezetten jogellenesen értelmezte és zárta el a rendkívüli jogorvoslat elől a Felperest.

A Kúria álláspontunk szerint megsértette az Alaptörvény XXII. cikk (1)-(2) bekezdéseit is, méghozzá akként, hogy egy társasházon belül az emberhez méltó lakhatásnak az is követelménye, hogy egy társasházi tulajdonostárs annyit és csak annyit fizessen közös költségként a közös tulajdon fenntartásáért, amely őt arányosan terheli és ne kelljen mások – azaz a közös költséget nem fizető tulajdonostársak – helyett (is) fizetnie, ezáltal saját anyagi helyzetét ellehetetleníteni az óhatatlanul előálló többletfizetési kötelezettsége révén, ezáltal lemondani kénytelen lévén a saját lakhatása emberhez méltó körülményeinek fenntartásáról, esetleg fejlesztéséről, korszerűsítéséről, emberhez méltó lakhatóbbá tételéről.

A Kúria álláspontunk szerint megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikk (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!

4. Azzal, hogy a Kúria – a 271. § (2) bekezdésére hivatkozással, a jogszabály téves értelmezésével– a felülvizsgálati kérelmet elutasította, megsértette az indítványozónak a Pp. 270. § (2) bekezdésében és az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogorvoslathoz való jogát, mert **elzárta az indítványozót a jogorvoslatként még igénybe vehető felülvizsgálati kérelem lefolytatásától.** A Kúria végzése ellen pedig már nincsen helye jogorvoslatnak.

Tisztában vagyunk azzal, hogy az Alaptörvény 28. cikke nem tartalmaz közvetlen jogot az állampolgárok felé jogérvényesítésre, de mégis az a véleményünk, hogy amikor az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése biztosítja a jogorvoslatra vonatkozó jogot, akkor ez teljesen nyilvánvalóan csakis olyan bírósági eljárásban érvényesülhet, ha az megfelel az Alaptörvény 28. cikke előírásainak is, amely azt rögzíti, hogy „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”.

A közös költség tartozással kapcsolatban jelen esetben a „józan ész” azt diktálja, hogy az egyértelműen az ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered. Álláspontunk szerint a Kúria az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében a Felperes javára biztosított jogot az Alaptörvény 28. cikkének nem megfelelő alkalmazásával is megsértette.

Mindezek alapján álláspontunk szerint a Kúria hivatkozott végzése azért is Alaptörvény-ellenes, mert olyan jogorvoslat lehetőségétől fosztotta meg az indítványozót, amely jogorvoslat (jelen esetben a Kúria ítélete) a

támadott döntés megváltoztatásához (reformatórius döntés) vagy hatályon kívül helyezéséhez (kasszációs döntés) vezethetett volna.

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.

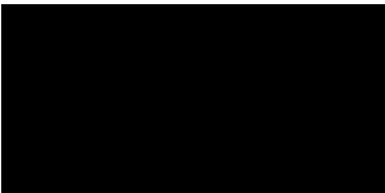
Ez azért és annyiban sérti az indítványozó Társasház jogait, hogy a tulajdonostárs részéről elmaradt közös költség befizetés a Társasház üzemeltetési számláján – ahol az üzemeltetéshez szükséges pénzt kezeli a Társasház, illetve a közös képviselő – hiányként jelentkezik, ahogyan a tartozás után felszámítandó 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.

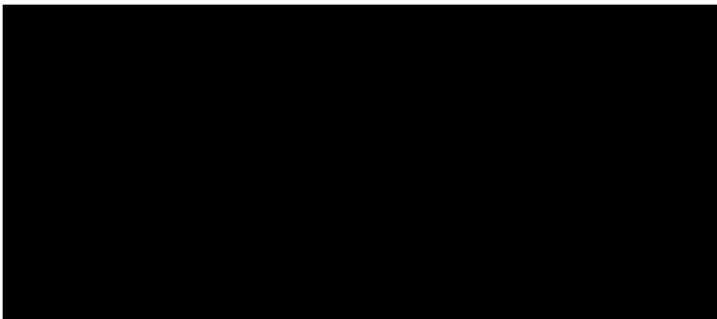
5. Figyelemmel arra, hogy a Kúria az indítványozó felülvizsgálati kérelmét a Pfv. I. 21.913/2015/2.számú végzésével elutasította, így az indítványozó valamennyi jogorvoslati lehetőségét kimerítette.

6. Az ügyben felülvizsgálat a Kúria előtt nincs folyamatban, perújítás kezdeményezése nem történt.

7. Indítványozó kijelenti, hogy jelen alkotmányjogi panasz indítvány nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá. Az indítványozó kijelenti továbbá, hogy a jelen alkotmányjogi panasz indítványban szereplő adatok nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

Jelen beadványunkhoz mellékeljük a [redacted] mint közös képviselő megválasztásáról készült jegyzőkönyvet, amely igazolja, hogy a [redacted] látja el az indítványozó közös képviseletét.

Kelt: Budapest, 2016. április 11.



Mellékletek:

1. Jogtanácsosi igazolvány másolata
2. Érintettséget alátámasztó dokumentumok: a Békési Járásbíróság 3.P.20.419/2014/10. számú ítélete; a Gyulai Törvényszék 2.Pf.25.216/2015/7. számú ítélete; a Kúria Pfv. I. 21.913/2015/2. számú végzése
3. A [redacted] mint közös képviselő megválasztásáról készült jegyzőkönyv

A kiadmány hitelezői
AM

.....
Tisztviselő

