

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	IV/1545-0/2014
Székesfehérvári Járásbíróság útján	
Érkezett:	2014 SZEPT 11.
Alkotmánybíróság részére	
Példány:	3
Melléklet:	7+6 db
Kezelőiroda:	seu

SZÉKESFEHÉRVÁRI JÁRÁSBÍRÓSÁG	
ÜGYSZÁM	Feltj
KEZDŐIRATON:	postán, gyűjtődobozba, személyesen, faxon, e-mailon
ÉRK:	2014 MAJ. 13
PÉLDÁNY:	FELZET.
MELLÉKLET:	KÖZTÜK: 6/11
ÜGYSZÁM	22900/2012
ÜTŐIRATON:	

Székesfehérvári Járásbíróság útján

Alkotmánybíróság részére

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alulírott [redacted] Kft. (Cg. [redacted]) a csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, dr. [redacted] ügyvéd ([redacted], [redacted] útján – az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27.§ alapján az alábbi

alkotmányjogi panasz indítványt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azt, mivel sérti az Alaptörvény XIII. (1) bekezdését.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. A megsemmisíteni kért bírói döntés megnevezése, a határidő-számításhoz szükséges adatok közlése:

- A Székesfehérvári Városi Bíróság 3.P.21.806/2009/18. sz. alatt meghozott ítéletében a [redacted] Kft. felperes keresetét elutasította, majd az ezzel szemben az indítványozó által benyújtott fellebbezés folytán a
- Fejér Megyei Bíróság 1.Pf.20.156/2011/3. sz. alatti ítéletében az I. fokú ítéletet megváltoztatta, és az indítványozó keresetének helyt adott, majd a jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a
- Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.IX.21.516/2011/6. sz. alatt meghozott végzésével a Fejér Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.156/2011/3. sz. alatti ítéletét hatályon kívül helyezte.
- A hatályon kívül helyezést követően eljáró Székesfehérvári Törvényszék 1.Pf.21.166/2012/10. sz. alatti részítéletével jogerősen elutasította a felperes keresetét, majd
- a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.20.489/2013/4. sz. alatti részítéletével a Székesfehérvári Törvényszék 1.Pf.21.166/2012/10. sz. alatti részítéletét hatályában fenntartotta.

Jelen alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntés tehát a Kúria Pfv.I.20.489/2013/4. sz. alatt meghozott részítélete. A határozatot a kérelmező 2014. március 24. napján vette kézhez, így jelen panasz előterjesztésére biztosított 60 napos törvényes határidőn belül kerül sor az alkotmányjogi panasz előterjesztésére.

Fenti levezetésből látható, hogy a kérelmező a jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, a Kúria döntésével szemben további felülvizsgálatnak nincs helye.

2. Az Alaptörvényben biztosított jog:

XIII. cikk: (1) Mindenkinnek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A sérelmezett bírói döntés az indítványozó tulajdonhoz való jogát sérti.

3. Tényállás, pertörténet, közvetlen érintettség

A rövid tényállás szerint az indítványozó jogelődje ([REDACTED] Rt.) és [REDACTED] 2000. március 8. napján társasházat alapítottak a [REDACTED] r [REDACTED] [REDACTED] alatt, valóságban [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] sz. alatt nyilvántartott ingatlanon. A Földhivatal a társasházat bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

[REDACTED] tulajdonát képezi a [REDACTED] i [REDACTED] hrsz. alatt felvett ingatlan, míg az indítványozó tulajdonát képezi a [REDACTED] i [REDACTED] hrsz. alatt felvett ingatlan. Az ingatlanok a valóságban [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] sz. alatt társasházban találhatóak.

A Társasház Alapító Okirat III. pontja rögzíti azokat az ingatlan részeket, amelyek a felek közös tulajdonát képezi, míg a IV. pontban írt rész tartalmazza a külön tulajdonukba kerülő részeket. A IV. pont 1. pontja értelmében [REDACTED] [REDACTED] tulajdonába került a földszinten található kapualj és lépcsőház, továbbá a pincelejáró, WC, mely helyiségeket a mellékelt alaprajzon piros színnel jelöltünk....

Az indítványozó kereseti kérelmében annak megállapítását kérte elsődlegesen, hogy a földszinti kapualj és lépcsőház, valamint pincelejáró és WC közös tulajdonba tartozik, így a társasház alapító okirat ezzel ellentétes rendelkezése semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte azzal, hogy a bíróság kötelezze [REDACTED] [REDACTED] az alapító okirat fentiek szerinti módosítására. Már az I. fokú eljárásban az indítványozó részletesen előadta jogi álláspontját arra vonatkozóan, hogy az említett helyiségek a tulajdonostársak közös célját szolgálják, közös célt szolgáló épületrésznek minősülnek, ekként nem tartozhatnak külön tulajdonba, csakis közös tulajdonba. Itt hivatkozott a Társasház Alapító Okirat létrehozásakor hatályos 1997. évi CLVII. tv. 16. § (2) bekezdésére, amelynek értelmében „a tulajdonostársak közös célját szolgáló épület rész ... akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.” Másodlagos kereseti kérelmében pedig az indítványozó átjárási szolgálmi jog létrehozását kérte a [REDACTED] hrsz alatti ingatlan mindenkori birtokosa javára a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan földszinti kapualjára, lépcsőházi helyiségére és pincelejáróatára.

Mindenekelőtt fontosnak tartjuk kiemelni azt a tényt, hogy az eljárás megindításában alapvető szerepet játszott az a körülmény, hogy az indítványozó külön tulajdonában álló a csatolt vázrajzon sárga színnel jelölt helyiségei nem megközelíthető az alapító okirat fenti rendelkezése kapcsán, így az indítványozó közvetlen összeköttetésben nem áll a külön tulajdonát képező helyiségeivel, azt használni nem tudja.

Az első fokon eljáró [REDACTED] sz. alatt meghozott ítéletében a [REDACTED] Kft. indítványozó keresetét elutasította – álláspontja szerint az alapító okirat sérelmezett rendelkezései nem ütköznek jogszabályba, lehetnek olyan rendeltetésüket tekintve közös használatú épületrészek, amelyek valamelyik tulajdonostárs külön tulajdonába kerülnek. A felek megállapodása folytán [REDACTED] [REDACTED] külön tulajdonába kerültek a fent említett helyiségek, épületrészek, ezáltal azok már nem minősíthetők a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészeknek.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró **Fejér Megyei Bíróság** mint másodfokú bíróság **1.Pf.20.156/2011/3. sz. alatti ítéletében** az I. fokú ítéletet megváltoztatta, és az indítványozó keresetének helyt adott, megállapította, hogy a 2000. március 8-án az indítványozó jogelődje és [REDACTED] között létrejött társasház alapító okirat érvénytelen, az alapító okiratot az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével érvényessé nyilvánította akként, hogy megállapította: a 31,525 m² alapterületű kapualj és lépcsőház, valamint 3,29 m² alapterületű pincelejáró közös tulajdonhoz tartozik. Ennek megfelelően módosította a tulajdoni arányokat.

Helyesen állapította meg ezen ítélet, hogy a perbeli alapító okirat létrejöttének hatályban lévő és a társasházról szóló 1997. évi CLVII.tv. 16.§-ának (2) bekezdése kimondja mi tartozik közös tulajdonba és rögzítette, hogy ez a jogszabályi rendelkezés kógens, attól a felek megállapodással nem térhetnek el. Ebben a körben vizsgálta a keresettel érintett helyiségek közös célt szolgáló minőségét és a kapualj, lépcsőház, pincelejáró vonatkozásában megállapította a per adatai alapján, hogy azok objektíve a tulajdonostársak közös célját szolgálja. Mivel a Megyei Bíróság ítéletéből következően az indítványozó külön tulajdonú társasházi ingatlana közterülettel közvetlenül összeköttetésbe került megközelíthetővé vált, így a másodlagos kereseti kérelemmel a Megyei Bíróság nem foglalkozott.

A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] számú Társasház I. r. és [REDACTED] II. r. alperesek felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be a Fejér Megyei Bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az I. fokú bíróság ítéletének helybenhagyása érdekében. A Kúria **Pfv.IX.21.516/2011/6. sz. alatt meghozott végzésével** a Fejér Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.156/2011/3. sz. alatti ítéletét hatályon kívül helyezte, megállapította, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő. Ebben a körben az alábbiakra hivatkozott: a társasház alapító okirat szerződés, arra a Ptk. szabályait kell alkalmazni, tartalmát a felek szabadon állapítják meg a Tht.20.§-a folytán irányadó Ptk. szabályai szerint. Megítélése szerint az alapító okirat annak elfogadásakor nem ütközött jogszabályba, így nem volt semmis. A kapualj, lépcsőház az adott tényállás mellett nem volt a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek tekinthető, ennek alátámasztására a felek megállapodását hozta fel.

A hatályon kívül helyezést követően eljáró Székesfehérvári Törvényszék a Kúria iránymutatásának megfelelően az I.Pf.21.166/2012/10. sz. részítéletével a felperes keresetét elutasította és megállapította, hogy az alapító okirat érvényes.

A felperes felülvizsgálati kérelmét követően a Kúria a Pfv.I.20.489/2013/4. sz. alatti részítéletével helybenhagyta a Székesfehérvári Törvényszék részítéletét.

Indokolásában kifejezetten perjogi alapon vizsgálta a jogerős részítéleti döntést és arra az álláspontra helyezkedett, hogy a korábbi Kúria i. döntés bár hatályon kívül helyezés történt, gyakorlatilag érdemi döntésnek minősül. Itt kívánja megjegyezni a kérelmező, hogy 2012. évben már a T. Alkotmánybírósághoz fordult a Kúria korábban hivatkozott Pfv.IX.21.516/2011. sz. határozata ellen alkotmányjogi panasz indítványával, azonban a T. Alkotmánybíróságnak a IV/33821/2012. sz. alatti ügyben az volt az álláspontja, hogy az a döntés érdemi döntésnek nem minősül, így érdemben az ügygel nem foglalkozott.

4. Indokolás arra nézve, hogy a sérelmezett bírói döntés miért ellentétes az Alaptörvény megjelölt rendelkezésével:

A sérelmezett Kúriai döntés az indítványozó tulajdonhoz való jogát sérti, mivel jogellenesen, a Ptk. és a Társasházi törvény rendelkezéseivel ellentétesen fosztotta meg a kérelmezőt az őt megillető tulajdonjogtól.

A társasházakról szóló 1997. évi CLVIII. Tv. kógens jogszabály, annak rendelkezéseitől nem térhettek el a felek.

Álláspontunk szerint objektív, hogy mi minősül a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrésznek. Egy társasháznak az egyetlen bejárata és az egyetlen lépcsőháza, amelyeken keresztül megközelíthetők mind a külön tulajdonban, mind a közös tulajdonban álló épületrészek, egyértelműen közös célt szolgáló épületrésznek minősülnek.

Adott esetben egy adott körülmény fennállása (nevezetesen az, hogy az ingatlan pillanatnyilag más helyről is megközelíthető) nem teszi a jogszabállyal ellentétes, érvénytelen rendelkezést érvényessé.

A társasházakról szóló 1997. évi CLVIII. Tv. 16.§ (2) bekezdése kógens rendelkezés volt, amelynek értelmében „a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.” Ettől a rendelkezéstől a felek érvényesen nem térhettek el az alapító okiratban.

A társasházakról szóló 1997. évi CLVIII. Tv. 20. §-a akként rendelkezett, hogy „A társasház-tulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.” Ebből kiindulva tehát: lex specialis derogat legi generali, azaz amennyiben a speciális társasházi törvény eltérően rendelkezik, úgy azt kell alkalmazni, és csak abban az esetben a Ptk-t, amennyiben a Tht. nem ad útmutatást az adott kérdésben. Esetünkben ez tisztán kivehető, a Tht. 16.§-ának (2) bekezdése kimondja mi tartozik közös tulajdonba, meghatározza a közös tulajdon tárgyait, attól a felek megállapodással nem térhetnek el, tehát azzal szemben nem alkalmazható a Ptk. szerződéses szabadságra vonatkozó rendelkezése.

A Kúria a jogelvekkel, a Ptk és Tht. rendelkezéseivel ellentétes döntést hozott, mikor éppen fordítva értelmezte a jogszabályokat, éppenhogy fordítva alkalmazta a lex specialis derogat legi generali jogelvet! Elsődlegesnek vette az általános szabályt, olyannak, amely lerontja a speciális szabályt. Ugyancsak nem adta indokát ennek a

jogértelmezésnek, nem indokolta, miként értelmezi a Tht. hivatkozott rendelkezéseit, csupán kijelentette, hogy a szerződési szabadságot érvényre kell juttatni.

Nézzük meg a jogértelmezés vetületében is a Kúria döntését:

Kétségtelen, hogy a magánjogi (a Ptk. által szabályozott) jogviszonyokban a szerződési szabadság alapvető jog. Ennek teljessége azonban nem jelent korlátlanyságot.

Még ha a törvény a feleknek valamely életviszony rendezésében ügyleti szabadságot enged, ennek az egyik fél érdekében korlátokat szab, amelyeket a felek félre nem tehetnek. Az ilyen szabályt, amely kivételt állít az ügyleti szabadságot engedő törvény aló, nevezzük kényszerítő, félre nem tehető, kógens szabálynak.

A perbeli esetben valóban az általános szabályok a Ptk. rendelkezései, amelyhez képest az egyedi sajátos szabályokat a Tht. rögzíti. Vagyis a Kúria által a szerződési szabadsággal kapcsolatban kifejtettek mellett – azokat nem cáfolva – a Tht. (a 97-es és a 2003-as szabályát is felidézve) rendelkezéseit mint – kógens - lex speciálist kell előtérbe helyezni.

A jogértelmezés szükségessége és célja mindig az, hogy a kétes törvényszövegnek azt az értelmét állapítsa meg, ahogyan azt az értelmezéskori életviszonyok figyelembevételével helyesen érteni kell. Helyes pedig a törvénynek az az értelme, amely a törvény szabályozási céljának és a jog alapeszméének (különösen a méltányosság és igazságosság elvének) leginkább megfelel.

A jogértelmezésnek elsődleges módja a **nyelvtani értelmezés**, amikor a szöveg szóhangzatából indulunk ki és a szöveg szószerinti értelmét keressük elsődlegesen. Ez már önmagában egyértelműen eligazít minket, mert a Tht. (1997-ben 16.§-a 2003-ban 1.§-a) világosan rögzíti, hogy a közös célt szolgáló helyiségek közös tulajdonban vannak.

Vegyük vizsgálat alá a szöveget a **logikai értelmezés** szerint. A jogszabály érdek összeütközéseket kíván elsősorban rendezni, ezért értelemszerű azaz logikus, hogy nem kívánhatott olyan helyzetet megengedni, amelyben az egyik tulajdonostárs érdekeinek érvényesítését illetőleg jogainak gyakorlását a vele „azonos jogállású” kizárólagos döntésétől, hovatovább kénye-kedvétől tegye függővé. Márpedig a kapu és lépcsőház, folyosó olyan helyiségek, amelyek használata mindegyik tulajdonostárs szükségszerű érdeke.

Meg kívánom jegyezni, hogy a felek közötti már született olyan jogerős bírósági döntés, amely a folyosóra nyíló gyógyszerári ajtó alkalmoszerű használatára feljogosít. Az általános élettapasztalat mellett tehát már egy másik ügy is rávilágít arra, hogy a lépcsőház elképzelhetetlen külön tulajdonban.

Segítségül hívhatjuk a **rendszerinti értelmezést** is. A jogszabály értelmezésekor a tételes jogot egységes egészként kell felfogni, az összefüggéseit egyrészt ugyanazon törvény más helyeivel, illetőleg más törvényekkel együtt vizsgálva kell keresni.

A Tht. kétségtelenül kapcsolódik a Ptk-hoz, viszont ahhoz képest egyedi speciális rendelkezéseket tartalmaz, mivel a társasháztulajdon a közös tulajdon sajátos formája; így bizony a Ptk-hoz képest eltérő és esetünkben kötelező szabályt is megállapíthat.

A Kúria ítélete mellőzte a Tht általunk hivatkozott szabályának és minden szó nélkül csak a Ptk-ra utal, de nem mondja meg, hogy szerinte a Tht közös tulajdonra vonatkozó szabálya ahhoz miként illeszkedik, miként kell érteni

Nincs szerepe a szerződéskötés kori akaratnak, annak sem, hogy az indítványozó jogelődjéé volt a mögöttes épület is és onnan is be lehetett járni. Van egy jogszabály, ami eldönti a kérdést - nem érdekes ki mit akart, mi volt a felek szándéka, a semmis rendelkezés akkor is semmis rendelkezés, ha a felek pillanatnyi akaratának megfelel.

Ide kapcsolható az **értékelő értelmezés** módja, aminek a lényege az a felfogás, hogy a jogalkalmazás során abból a feltevésből kell kiindulni, hogy a jog értelmes célkitűzésekkel igazságos eredményekre törekszik és összhangba kell hozni a törvény értelmét (célját) annak az életviszonynak a gazdasági erkölcsi kívánalmaival, amelyet a törvény rendezni kíván.

Fentiek alapján tehát álláspontunk szerint a **Kúria az indítványozót megfosztotta a tulajdonhoz való jogától, nevezetesen attól, hogy a tulajdonostársak közös tulajdonában legyenek azok a helyiségek, épületrészek, amelyek a jogszabály szerint közös tulajdonba tartoznak.**

4. Kérelem

Kérem, hogy a T. Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.IX.21.516/2011/6. sz. alatt meghozott végzésének alaptörvény-ellenességét állapítsa meg és a határozatot semmisítse meg.

5. Egyebek

Kérelmem jogalapjául a Pp. 359/B. – 363.§-ait, és az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. Tv. 26-31.§-ait jelölöm meg.

Nyilatkozom továbbá arra, hogy jelen ügyben perújítási eljárás nincs folyamatban.

Mellékletek:

- bírósági határozatok
- ügyvédi meghatalmazás
- alapító okirat
- vázrajz

Kelt Székesfehérvár, 2014. április 16.

Tisztelettel:

