

ügyvéd

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

Tisztelt Alkotmánybíróság részére

1015 Budapest
Donáti u. 35 – 45.

IV/15200/2016	
Érkezett:	2016 SEPT 06.
Példány:	3
Melléklet:	3x 4
Kezelőiroda:	

Tisztelt Alkotmánybíróság!

A [redacted] Kft. (székhely: [redacted] cégjegyzékszám: [redacted] képviseli: [redacted] ügyvezető) kérelmező jogi képviselőjeként csatoljuk a Tisztelt Alkotmánybíróság előtti eljárásra szóló ügyvédi meghatalmazást (K/1), egyben az [redacted] Kft. felperesnek a [redacted] Kft. és Társa alperesek elleni perében a Kúria által meghozott jogerős felülvizsgálati részítéletével szemben a törvényes határidőn belül az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztjük elő.

A kérelmező kéri a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Kúria Pfv.I.21.724/2015/9 sz. jogerős felülvizsgálati részítéletét a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, és alapvető alkotmányjogi jellegű kérdésre tekintettel befogadni, és az alkotmánybírósági panasszal támadott felülvizsgálati jogerős részítéletet a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Gf.40.026/2015/7. sz. részítéletére kiterjedő hatállyal megsemmisíteni szíveskedjék.

Álláspontunk szerint a jogerős felülvizsgálati részítélet és a hatályában fenntartott részítélet alaptörvény-ellenes, illetve alapvető alkotmányjogi jellegű kérdést is felvet. A kérelmező a panasszal kapcsolatos indokait az alábbiak szerint terjeszti elő:

I. Tényállás

- 1.) Az I. r. alperes és a felperes ingatlanok üzletszerű, ellenérték fejében való hasznosításával foglalkozó gazdasági társaságok, melyek tulajdonostársai az ingatlan-nyilvántartásban [redacted] belterület [redacted] hrsz. alatt felvett, természetben [redacted] sz. alatti üzlethelyiségnek, a kérelmező eszmei hányada 22/225-öd, a tulajdonostárs eszmei hányada 3/25-öd mértékű.
- 2.) A felek között folyamatos jogviták és perek álltak fenn, amelyek abból adódtak, hogy a kérelmező tulajdonostársa az ingatlan bérbeadás útján való hasznosítását, és az aktuális bérlőkkel való bérleti szerződések aláírását ahhoz kötötte, hogy kérelmező a bérleti díjból a tulajdonostárs 3/25-öd mértékű eszmei hányadát jelentősen meghaladó díjrészt engedjen át.
- 3.) A kérelmező folyamatosan tiltakozott a tulajdonostárs jogellenes, a joggal való visszaélés tilalmába ütköző eljárása ellen, amely azzal szankcionálta a kérelmező jogérvényesítését, hogy indok nélkül megtagadta a bérleti szerződés aláírását. A kérelmező a panasz tárgyát képező per megindulását megelőzően a közös tulajdon megszüntetése iránt is pert indított a tulajdonostárssal szemben, azonban annak tárgyalását a Zalaegerszegi Járásbíróság egy másik perre tekintettel felfüggesztette.
- 4.) A fentiek után a kérelmező – más lehetősége nem lévén a további károsodásának megakadályozására

- határozathozatalt kezdeményezett a közös tulajdonban álló ingatlan hasznosításának kérdésben, mely kérdésben a kérelmező álláspontja szerint a tulajdonostársak nem egyhangú, hanem többségi határozattal dönthettek.

5.) Az ekként többségi szavazással meghozott döntés alapján – mely ellen a tulajdonostárs tiltakozott – a kérelmező a perbeli II. r. alperessel megkötötte az ingatlan hasznosítására vonatkozó bérleti szerződést. A tulajdonostárs a bérleti szerződés érvénytelensége iránt pert indított, e perben született meg a Zalaegerszegi Törvényszék részítélete és a Kúria felülvizsgálati, jogerős részítélete, melyben a bérleti szerződés érvénytelenségét megállapították arra figyelemmel, hogy ebben a kérdésben a tulajdonostársak csak egyhangúan dönthettek volna. A kérelmező a részítéletet, a felülvizsgálati kérelmet és a Kúria jogerős felülvizsgálati részítéletét K/2 – K/4 sz. alatt csatolja. A felülvizsgálati jogerős részítélet a kérelmező részére 2016. július 6-án került átadásra, így a panasz előterjesztésének határideje 2016. szeptember 5-én jár le.

II. Alaptörvény-ellenesség, valamint alapvető alkotmányjogi alapkérdés

6.) A Kúria jogerős részítéletében nem osztotta a kérelmező azon jogi álláspontját, mely szerint a közös tulajdonban álló dolog hasznosításához a tulajdonostársak többségi határozata szükséges, ellenben azt mondta ki – alaptörvény-ellenesen –, hogy a közös tulajdonban álló dolog hasznosítása egyhangú döntést kíván a tulajdonostársak részéről.

7.) A kérelmező a perben is többször előadta, hogy a régi Ptk. 144. §-a, valamint az azon alapuló több évtizedes bírói gyakorlat – különös tekintettel a Kúria PK 8. sz. állásfoglalására - a közös tulajdonban álló dolog hasznosítását egyszerű szótöbbségi határozathoz kötötte. Ez a megoldás teljes mértékben megfelelt a vállalkozás szabadságával, a forgalom biztonságával, valamint a tulajdonjog védelmével kapcsolatos alkotmányos rendelkezéseknek, hiszen a kisebbségi tulajdonostárs joggyakorlását a tulajdonjog szelvényjogai – nevezetesen a hasznosítás és a rendelkezés (frui, abuti) – tekintetében arányosan és mértéktartóan korlátozta a közös tulajdon mint jogközösség természetéhez képest.

8.) Mind a jogalkotó, mind a több évtizedes bírói joggyakorlat ugyanis abból indult ki az arányosság alkotmányos alapelvét szem előtt tartva, hogy a jogközösségek esetében a főszabály szerint a többségi álláspont dönt és a kisebbségnek el kell fogadni a többségi álláspontot, ha az a kisebbség védett jogát vagy jogos érdekét nem sérti. Ezért az egyhangú döntés csak mint ritka kivételként és minden esetben zárt taxációval jelenik meg olyan esetekben, amelyeknek tárgya a jogosultak összességének az adott dolgon (ingó, ingatlan, társasági részesedés stb.) fennálló teljes tulajdonjoga átruházása, vagy amelynél fogva az adott jog teljesen kiüresedne és csak mint „ius nudum” fungálna tovább (terhek, zálog, haszonélvezet). A korábbi jogi szabályozás és gyakorlat a bírósághoz fordulás és a jogorvoslati jog alkotmányos alapjogának biztosításával a kisebbség jogait és jogos érdekeit alkotmányos alapjogi védelemben is részesítette, így a tulajdonjogból eredő szelvényjogok gyakorlásának korlátozottsága az alapjogi teszt arányossági előírásának mindenben megfelelt.

9.) A fentiek megfelelőségét és jogszerűségét az alkotmányos-dogmatikai premisszákon kívül a vagyoni forgalom és a vállalkozás szabadságának biztosítása a praktikum oldaláról is mindenben megerősítette. A közös tulajdonban álló dolog hasznosítását és ekként a vagyoni forgalmat, valamint a vállalkozás szabadságát biztosította a többségi határozat alapján való hasznosíthatóság, és ennek alapján a bérleti/haszonbérleti szerződés megkötöttsége. A tulajdonostársak ekként a közös tulajdonban álló dolog polgári gyümölcseiből folyamatosan részesedhettek, és a (törpe) kisebbség visszaélészerűen nem akadályozhatta meg, illetve nem köthette illetéktelen előnyök szerzéséhez a dolog hasznosítását és a jövedelem prompt megszerzését.

10.) Az új Ptk. – a kérelmező legjobb tudomása szerint - ezzel az alkotmányos preconcepcióval nem szakított, illetve a tulajdonjog alkotmányos védelme és tartalma sem változott az új jogi szabályozás folytán. Ezt még inkább megerősítette a Kúria 1/2014 PJE határozatának V.1. b.) pontja, mely szerint a PK 8 sz. állásfoglalás új Ptk-ba tartalmilag teljes egészében beépítésre került, az tehát mint a

normaszöveg része alkalmazandó tovább. A Kúria ekként jogerős felülvizsgálati részítéletében kifejtett ellentétes döntésével eltért az 1/2014 PJE határozatában foglaltaktól is.

11.) A fentiek előrebocsátása mellett a jogerős felülvizsgálati részítélet az alábbiak szerint sérti az Alaptörvényt, illetve vet fel alkotmányjogi alapkérdést.

12.) A Bszi. 32. § (1) bekezdés a.) pontja szerint jogegységi eljárásnak van helye, ha a joggyakorlat továbbfejlesztése vagy az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében elvi kérdésben jogegységi határozat meghozatala, korábban meghozott jogegységi határozat megváltoztatása vagy hatályon kívül helyezése szükséges.

A kérelmező álláspontja szerint a jogegységi eljárásnak a fentebb idézett előfeltételei a felülvizsgálati kérelem elbírálása során fennálltak. Egyrészt a Kúria eltért saját jogegységi határozatában foglaltaktól, másrészt a közös tulajdonban álló dolog hasznosításának kérdését korábban is olyan elvi jogkérdésnek tekintette, amelyben az egységes jogalkalmazási gyakorlat biztosítása érdekében elvi határozattal döntött. Mivel a korábbi elvi határozatában foglaltaktól a Kúria eltért a fenti ügyben, ezért az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása és az ellentétes tartalmú elvi döntések közötti kollízió feloldása miatt is mellőzhetetlen lett volna a jogegységi eljárás lefolytatása.

13.) A felülvizsgálati kérelmet ekként ipso iure jogegységi eljárásban, jogegységi tanács által kellett volna elbírálni. A Kúria azonban megfosztotta a kérelmezőt a saját fórumától, mert a felülvizsgálati kérelmet nem a törvényesen arra hatáskörrel rendelkező jogegységi tanács bírálta el. **A jogerős felülvizsgálati részítélet ekként nincs összhangban az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével, mely szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.** A kérelmező jogorvoslati kérelmét Alaptörvény ellenesen elvonta a Kúria annak törvény által felállított fórumától, így azt nem a törvényesen arra hatáskörrel rendelkező bírói tanács bírálta el, mindez pedig olyan lényegi alkotmányos alapjogi szabálysértés volt, amely önmagában megalapozza a panaszt és a jogerős felülvizsgálati részítélet alaptörvény-ellenességét. **Ez pedig ipso facto maga után vonta a kérelmező jogorvoslati jogának, és ekként az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésének sérelmét is – ugyancsak megalapozva a jogerős részítélet Alaptörvény-ellenességét.**

14.) A jogerős felülvizsgálati részítélet a garanciális eljárásjogi alapjogsértésen túl **a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog súlyos sérelmét is okozta, megsértve ezzel az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében és az új Ptk. 5:78. § (1) és (2) bekezdés b.) pontjában, valamint az új Ptk. 5:80. §-ában foglaltakat, továbbá Alaptörvény-ellenesen bírálta el az alkotmányjogi alapkérdést.**

15.) Az alkotmányjogi alapkérdés a jelen ügyben akként vetődik fel, hogy közös tulajdon esetében a közös tulajdonban álló dolog hasznosításával kapcsolatos határozathozatal módjának korábbi - több mint négy évtizedes, az alkotmányosság próbáját mindenben kiálló - gyakorlatától lehetséges-e eltérés az új Ptk. rendelkezései és az 1/2014 PJE határozat alapján, és ez az eltérés nem vezet-e Alaptörvény-ellenességre?

16.) A kérelmező jogi álláspontja szerint sem a jogi szabályozás nem változott meg az új Alaptörvény és az új Ptk. hatálybalépésével, sem a Kúria 1/2004 PJE jogegységi döntése nem nyilvánította a hatályos Ptk. rendelkezéseivel ellentétben állónak és emiatt nem alkalmazandónak a PK 8. sz. állásfoglalásban írottakat. A korábbi – alkotmányos, és az Alaptörvénnyel ellentétben nem álló – rendelkezések tehát mind a jogalkotói, mind a jogalkalmazói (ítélkezési) gyakorlat oldaláról változatlanok maradtak és voltak a jogerős felülvizsgálati ítélet meghozatalakor.

17.) A fentiekből pedig a contrario következik, hogy mind az alkotmányos jogforrások, mind az alkotmányos jogalkalmazói (ítélkezési) gyakorlat változatlan tartalmával szemben az azokkal ellentétes tartalmú jogerős felülvizsgálati részítélet Alaptörvény-ellenes, és a fenti alkotmányjogi alapkérdésben megalapozatlan és téves alapjogi álláspontot foglalt el a tulajdonjog mint alkotmányos alapjog egyik

lényeges tartalmi kérdésében.

18.) Az alkotmányjogi-dogmatikai okfejtéseken túlmenően a fenti jogerős felülvizsgálati részítéletnek a szociális piacgazdaság alapintézményére és társadalmi berendezkedésünk alapkövére, a tulajdonjogból eredő hasznot hajtó szelvényjogok gyakorlására kifejtett hatása is rendkívüli. Az a hasznosítás és rendelkezés korábbi gyakorlatát alapvetően változtatja meg, és teszi gyakorlatilag lehetetlenné a tulajdonjogból eredő fenti jogok gyakorlását az alkotmányosság keretei között, és tálcán kínálja a (törpe) kisebbségnek a joggal való visszaélés lehetőségét, és illetéktelen előnyök szerzését – ez pedig aligha lehet az Alaptörvénynek megfelelő és azzal összhangban álló.

19.) A korábbi ítélkezési gyakorlatban a kisebbség tiltakozása a hasznosításról hozott többsége határozattal szemben nem gátolta meg a hasznosítási (bérleti) szerződés megkötését, és az ebből eredő jövedelem megszerzését – azaz a vállalkozás szabadságának érvényre jutását a jövedelemszerző tevékenység gyakorlása során. A kisebbség jogérvényesítése és jogvédelme is biztosított volt, egyrészt a hasznosításból elért jövedelem eszmei hányad szerinti jutója megillette a kisebbségi tulajdonostársat, másrészt jogvédelmet biztosított számára a határozat bíróság előtti megtámadásának lehetősége. Az alapjogok konkurálásában az értékegyensúly és az alapjogi védelem megvalósulását az arányosság figyelembevételével mind a jogszabályi rendelkezések, mind a bírói gyakorlat alkotmányosan biztosította.

20.) A jogerős felülvizsgálati részítélet mindezt gyökeresen megváltoztatja, hiszen egyhangú határozat hiányában a többség a dolog hasznosítására már nem tud érvényes szerződést kötni, és így abból jövedelmet szerezni. Mivel a dolog fenntartásával, karbantartásával, felújításával stb. járó költségek a tulajdonostársakat eszmei hányaduk arányában terhelik, ezért a kisebbség jogos ok nélküli elzárkózása és emiatt a hasznosításból eredő jövedelem elmaradása – mint a fenti perbeli esetben – jogellenes kényszerhelyzetet teremt a többség terhére, és tálcán kínálja a visszaélésszerű joggyakorlásnak és illetéktelen előnyök szerzésének lehetőségét a kisebbség javára. Ez pedig nemcsak alapjogi és polgári jogi, de versenyjogi (tisztességtelen verseny tilalma) és akár büntetőjogi (zsarolás, kényszerítés) normasérelemre vezethet úgy, hogy a sérelem folyamatos és belátható időn belül bírói úton elháríthatatlan.

21.) A sérelem elhárításának (a szerződés megkötésének) elvi lehetőségéhez ugyanis az szükséges, hogy a reménybeli bérlő/használó az egyhangú határozat meghozatalát elutasító tulajdonostárs jognyilatkozatának pótlása iránt indítandó per jogerős döntéséig szerződéskötési szándékát fenntartsa. Ez azonban a perek átlagos időtartama és a piaci viszonyokra (pl. ingatlan esetében a versenytársak jelentős száma és a helyettesíthető szolgáltatások széles köre) tekintettel aligha remélhető, illetve az időmúlás a reménybeli bérlő/használó esetében nyilvánvalóan érdekmúlásra vezet. A jogerős felülvizsgálati részítélet tehát nemcsak, hogy egyoldalúan és Alaptörvény-ellenesen megbontja a tulajdonostársak jogainak az eszmei hányadukhoz igazodó értékegyensúlyát, de a sérelmet szenvedett fél számára gyakorlatilag kizárja az okozott tulajdoni sérelem bírói úton való orvoslásának és hasznosíthatóság törvényes úton való megteremtésének elvi lehetőségét. **Az alapjogi sérelem tehát kettős, egyrészt a tulajdonjog, részint a bírósághoz fordulás jogának gyakorlását nehezíti el, és teszi csaknem lehetetlenné.**

22.) Ebből következően, ha a többségi tulajdonostárs kárlehárítási kötelezettsége körében legalább az eszmei hányad alapján őt terhelő költségeket a hasznosításból eredő jövedelemmel akarja fedezni, úgy kénytelen lesz elfogadni a kisebbség olyan – nyilvánvalóan jogellenes és alapjogi sérelmet okozó – ajánlatát a hasznosításból eredő jövedelem megosztására, mely nem az eszmei hányadokhoz, hanem a költségek összegéhez viszonyul, és amely a kisebbség – legyen annak bármilyen minimális tulajdonrésze – javára illetéktelen előnyök szerzésére szolgál vagy erre vezet.

23.) A fenti jogerős felülvizsgálati részítéletnek a fentiekén túlmenően az ingatlanpiacra gyakorolt hatása is túlzás nélkül elementárisnak tekinthető, az a közös tulajdonban álló ingatlanok értékarányos, eszmei hányadokhoz igazodó jövedelemszerzés melletti hasznosítását ellehetetleníti. Ez a vállalkozás

szabadását és jogállami alapértékek érvényre juttatását is alapvetően gátolja, a bíróságok leterheltségét pedig tovább fogja növelni a végeláthatatlan kártérítési és közös tulajdon megszüntetési perek sorozata miatt.

III. A panasz előterjesztésének eljárási előfeltételei

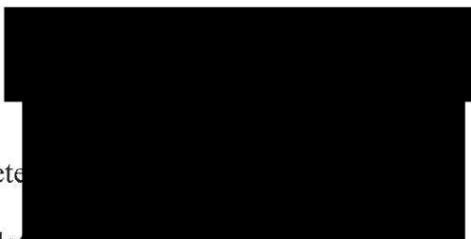
24.) A kérelmező az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 27. §-ára alapítja azzal, hogy a kérelmező jogorvoslati lehetőségeit teljes körűen kimerítette és a panasz előterjesztésére való jogosultságát a panaszolt jogerős felülvizsgálati részítélettel kapcsolatos félkenti érintettsége, alperesi pozíciója alapozza meg.

Abban a nem vár esetben, ha a Tisztelt Alkotmánybíróság megítélése szerint a jogerős felülvizsgálati részítélet összhangban állna az új Ptk. 5:78. § (2) bekezdés b.) pontjában és az új Ptk. 5:80. §-ában írottakkal úgy az Abtv. 28. § (1) bekezdése szerint a kérelmező kifejezetten indítványozza a bírói döntés felülvizsgálatára irányuló eljárásban az Abtv. 26. § szerinti, jogszabály Alaptörvénnyel való összhangját illető vizsgálatot is folytassa le, és ennek alapján az érintett jogszabályi rendelkezéseket semmisítse meg.

A kérelmező a jogerős bírósági döntés megsemmisítése iránti kérelmét az Abtv. 43. § (1) bekezdésére alapítja.

Zalaegerszeg, 2016. augusztus 31.

Tisztelettel:



Melléklet: K/1 ügyvédi meghatalmazás

K/2 Zalaegerszegi Törvényszék részítélete

K/3 kérelmező felülvizsgálati kérelme

K/4 Kúria jogerős felülvizsgálati részítélete