

**Összefoglaló vélemény**  
**a 2016.El.II.JGY.P.1. számon**  
**a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek**  
**vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoport tevékenységéről**

**Tartalomjegyzék**

- I. Jogi háttér**
- II. Az elemző csoport tagjai és a vizsgálat menete**
- III. Kérdések és megállapítások**

**I. Jogi háttér**

A Kúria Elnöke 2016. január 20-án 2016.El.II.JGY.P.1. számon rendelte el joggyakorlat-elemző csoport felállítását a társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek a vizsgálatára.

A vizsgálat elrendelését az indokolta, hogy bár a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 2004. január 1-jei hatálybalépése óta több módosításon és szövegezésbeli kiegészítésen esett át, mégis számos jogértelmezési és alkalmazási problémát vet fel.

Arra természetesen nem volt lehetősége a joggyakorlat-elemző csoportnak, hogy minden egyes eljárásjogi és anyagi jogi problémával foglalkozzon, ezért az első feladat a jelenleg legégetőbbnek tartott kérdések kiválasztása volt.

A csoport tagjait az a cél vezérelte, hogy a bírói gyakorlat elemzése alapján megkíséreljenek megoldási javaslatot adni az általuk kiválasztott vitás kérdésekre, ezáltal segítsék a bírói gyakorlat egységesítését.

**II. Az elemző csoport tagjai, a vizsgálat menete és módszere**

**a). A joggyakorlat-elemző csoport tagjai (betűrendi sorrendben):**

dr. Balázs Tamás ügyvéd  
dr. Bék Ágnes, a Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesületének elnöke  
dr. Eröss Monika a Kúria bírójának, a Kúria főtitkára  
dr. Harter Mária a Kúria tanácselnöke  
dr. Hidas Gábor ügyvéd  
dr. Horváth Gyula ügyvéd  
dr. Ílisz Gabriella a Fővárosi Törvényszék tanácselnöke  
dr. Izsák Orsolya ügyvéd  
dr. Jaszenovicsné dr. Kósa Csilla a Fővárosi Törvényszék tanácselnöke  
dr. Kakuk Mónika szakmai tanácsadó, NGM Makrogazdasági Főosztály  
dr. Kiss Gábor a Kúria bírójának  
dr. Kőváriné dr. Vágási Erika a Miskolci Járásbíróság elnöke  
dr. Mogyorósi Sándor Budapest Főváros Terézváros Önkormányzatának jegyzője  
Pummerné dr. Boruzs Mariann a BKKB bírójának  
dr. Sáhó Mónika a Fővárosi Törvényszék bírójának  
dr. Szentpéteri Marietta a PKKB bírójának, csoportvezető helyettes  
dr. Varga Edit a Kúra bírójának

Munkánkat tanácsaival segítette dr. Menyhárd Attila egyetemi tanár, az ELTE Polgári Jogi Tanszékének

tanszékvezetője, az ELTE Állam- és Jogtudományi Karának dékánja.

Mivel az I. pontban megfogalmazott célnak megfelelően a joggyakorlat-elemző csoport elsősorban a bírói gyakorlatban felmerült problémák megoldásában kívánt segítséget nyújtani, az elemző munkában túlnyomó többségben bírák vettek részt, mindhárom bírósági szintet, illetve a fővárost és a vidéket képviselve. A hatásköri szabályok következtében a társasházi perekben első fokon jellemzően járásbíró, másodfokon törvényszék jár el, ezért ítélőtáblai bírót nem hívtunk meg.

A Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesületének elnökét és az ügyvéd kollégákat – azon túlmenően, hogy mindannyian a téma szakértői, komoly elméleti munkát végeznek, tanulmányok és kommentárok szerzői – annak érdekében vontuk be, hogy a kérdések minél aktuálisabbak legyenek, a problémák megközelítése pedig több nézőpontból, ne csupán a bírák szemszögéből történjen.

A jogalkotó felkérésére annak érdekében került sor, hogy ha az elemző munka során feltárt probléma jogalkotással hárítható el, ez minél hamarabb megtörténhessen.

A társasházak felügyeletét 2014. február 18. óta a jegyzők látják el. Az ennek kapcsán felmerült jogi problémák vizsgálatához Budapest Fővárosi Terézváros Önkormányzatának jegyzőjét vontuk be a csoport munkájába, abból a megfontolásból, hogy a VI. kerület tipikusan társasházaz övezet, ezért a törvényességi felügyelet problémái nagy számban jelentkeznek.

#### **b). A vizsgálat menete, módszere**

A joggyakorlat-elemző csoport – az írásbeli előkészítő munkát követően – 2016. február 5. napján tartotta alakuló ülését, melyen a tagok kijelölték a vizsgált időszakot. A vizsgálat körébe a 2014. január 1. és 2015. december 31. között jogerősen befejezett társasházi pereket vonták be azzal, hogy míg az anyagi jogi kérdések elemzése a fellebbezett (tehát másodfokon jogerős) ítéletek alapján történt, az eljárási kérdések vizsgálatához az első fokon jogerőre emelkedett határozatok bekérését is szükségesnek tartották. A csoport tagjai az alakuló ülésen meghatározták a vizsgálat módszerét, kiválasztották és megfogalmazták a megválaszolendő kérdéseket, melyek kiosztása a csoport tagjai között az alakuló ülésen meg is történt.

Az alakuló ülésen elfogadott ütemtervnek megfelelően a csoport vezetője elkészítette a jelen összefoglaló vélemény 1. számú mellékletét képező kérdőívet, melyet elektronikus úton megküldött a törvényszékek civilisztikai kollégiumvezetőinek, azzal a kéréssel, hogy az illetékességi területükön továbbítsák az első- és másodfokon társasházi pereket tárgyaló bírácoknak. A kérdőív lehetőséget adott a bírácoknak arra, hogy megjelölhessenek további kérdéseket, de a bírácok nem éltek a felkínált lehetőséggel.

A vizsgálati anyag és a válaszok megküldését 2016. május 15-i határidővel kértük. A kért vizsgálati anyagok 2016. május 20-ig meg is érkeztek, megküldésük elektronikus úton történt.

Meg kell jegyezni, hogy az általam korábban (2014-ben 2014.El.II.JGY.1/1-157. számon) vezetett joggyakorlat-elemzéshez képest a törvényszékek aktivitása csökkent, a megküldött vizsgálati anyag jóval szegényesebb, melynek több oka is lehet. Egyik lehetséges ok, hogy a joggyakorlat-elemző csoport ezúttal nem csupán határozatok megküldését kérte, hanem kérdőíveket alkalmazott, amelyek kitöltése összefoglaló jellegű válaszokat igényelt.

A csoport vezetője a beérkezett kérdőíveket és egyéb vizsgálati anyagokat az OBH által biztosított Vibe-felületen továbbította a csoport tagjainak.

A munkaanyagot a tagok a 2016. szeptember 9-i, szeptember 30-i, október 14-i, november 4-i és 2017. január 20-i üléseken beszélték meg. A megbeszélés az egyes kérdésekre koncentráltan történt: a csoport jelenlévő tagjai kifejtették az adott kérdésre vonatkozó álláspontjukat, több válaszlehetőség esetén szavazással döntöttek. A 17.1., a 17.2. és a 18.1. kérdésekben az utolsó ülést követően írásbeli szavazásra került sor (elektronikus úton).

Az összefoglaló vélemény tervezete 2017. március végére készült el, melyre a csoport tagjai 2017. május 15-ig tehettek – és tettek is – észrevételeket. Az észrevételek az összefoglaló vélemény végleges szövegének részét képezik.

A vizsgálat módszere miatt – mivel több önálló kérdés vizsgálata történt – az egyes kérdésekre vonatkozó vizsgálati eredmény és a csoport tagjainak többségi véleménye a III. részben, az adott kérdéshez szerkesztve, a kérdésre vonatkozó szövegrész végén „**összegzés**” megjelölés alatt található.

Egyes kérdésekre nem sikerült megnyugtató választ adni, további kérdésekre – a kérdés jellege miatt – nem is adható „összegzés” jellegű válasz (például a Tht. 42.§ (1) bekezdésére alapított érvénytelenségi perek gyakorlatára vonatkozó 12., 15. és 16. kérdések kapcsán nem tehetők általános, minden egyes érvénytelenségi okra és esetre vonatkozó megállapítások).

Ezeknél a kérdéseknél azokat a tennivalókat jelöltük meg, melyeket a megoldás érdekében szükségesnek tartunk.

### III. Kérdések és megállapítások

#### ***1.A társasház szerveinek törvényességi felügyeletével kapcsolatos perek (Tht.27/A.§)***

*A társasházi pereket első- és másodfokon tárgyaló bírákhoz intézett kérdés és felhívás a következőképpen hangzott: „A vizsgált időszakban indult-e Ön/az Ön tanácsa előtt a Tht. 27/A. §-án alapuló jogvita? Ha indult, szám szerint mennyi? A Tht. 27/A. §-ára alapított kereset benyújtása esetén hány ügyben és milyen indokkal (a Pp. 130. § (1) bekezdésének melyik pontja alapján) utasította el a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül? Az említett §-ra alapított perek közül hány pert fejezett be ítélettel? Az ügyek várhatóan kis számára tekintettel kérjük, küldje meg a vizsgálati időszakban az e tárgykörben Ön által kihirdetett valamennyi (akár a keresetet elutasító, akár annak helyt adó) ítéletet! Ha Ön első fokon tárgyaló bíró, válaszához azokat az ítéleteket is mellékelje, amelyeket megfellebbeztek!”*

A válaszadó bíróságok közlése szerint a bírákhoz intézett kérdőív visszaküldésének időpontjáig (2016. május 31-ig) igen kevés jegyzői törvényességi felügyeleti eljárás jutott el a bíróságokig, és még kevesebb fejeződött be ítélettel.

[A Balassagyarmati Járásbíróság 1, a Debreceni Járásbíróság 1, a BKKB 17.P.Tanács 2, a Budapesti IV. és XV. kerületi Bíróság 1, a Nyíregyházi Járásbíróság 1, a Gyulai Járásbíróság 1 perről adott számot, a PKKB nem válaszolt, a megkeresett többi bírói fórum egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy 2016. május 31-ig nem indult előttük a Tht. 27/A. §-ára alapított per. A bíróságok közlése szerint a megindult perek ítélet helyett szüneteléssel vagy a keresettől elállással (permegszüntetéssel) fejeződtek be.]

Az 1. számú kérdésben említett típusú perek elenyésző számát okozhatja, hogy a Tht.-nak a társasház szerveinek törvényességi felügyeletére vonatkozó 27/A.§-a csupán 2014. február 1-jén lépett hatályba, 2014. február 18-án már módosult is (teljesen eltérő tartalmat kapott), a részletszabályokat meghatározó jogszabály [a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet] pedig a kérdőív kitöltésének említett időpontját alig egy évvel megelőzően lépett hatályba.

A perek kis számának további indoka lehet maga a törvényi szabályozás is, hiszen a Tht. 27/A. § (4) bekezdése szerint „Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat”. A jogérvényesítés tehát nem kötelező a jegyző számára, döntését nagy valószínűséggel befolyásolhatja a jogterülethez való viszonyulása, legalább annyira, mint a szervezet (jogi képviseleti) kapacitásainak lekötöttsége.

Végül az is oka lehet a perek csekély számának (amely egyúttal a jogi szabályozás igen nagy problémája is), hogy a Tht. idézett rendelkezésében előírt 30 és 60 napos határidők betartása sok esetben – a társasháznak fel nem róható okból – lehetetlen. Ha például az alapító okirat módosítása szükséges a törvényesség helyreállításához, vagy ha a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, szinte biztos, hogy a 60 nap nem elegendő a jegyzői felhívásban foglaltak teljesítésére. Ilyen esetekben valószínű, hogy a jegyző érzékeli a társasház (közös képviselő) együttműködését és azt, hogy a 60 napos határidőt nem felröható okból lépték túl, a

jegyző a Tht-ben egyébként nem szabályozott „határidő-módosítást” engedélyez a felhívásában foglaltak végrehajtására. Ezzel a döntésével a jegyző kockáztatja a perindítás lehetőségét is, hiszen kicsúszik a Tht-ben szabályozott 30 napos keresetindítási lehetőségéből is, így helye lehet a Pp.130. § (1) bekezdés *h*) pontja alkalmazásának. Mindez arra ösztönözheti mind a két felet, hogy a határidő lejárta után valamiféle jogi környezetben nem szabályozott egyezkedésbe kezdjenek – elkerülve ezzel a bírói utat.

**Összegzés:** Mivel az 1. számú kérdéskörben a rendelkezésre álló adatok nem szolgáltatnak kellő alapot a bírói gyakorlat megalapozott és körültekintő elemzésére, a joggyakorlat elemző csoport azt javasolja, hogy a Tht.27/A.§-ára alapított perek vizsgálata – a téma újdonságára és jelentőségére tekintettel – a későbbiekben képezze átfogó, kizárólag e témakörrel foglalkozó és jegyzők bevonásával végzett elemzés tárgyát.

## **2. A társasházi külön tulajdon (lakás, üzlethelyiség) eladása esetén a társasház kitől követelheti az eladáskor fennálló közösköltség-hátralékot: az eladótól vagy a vevőtől?**

A kérdőívre választ adó bíróságok közül

- 23 bíróság álláspontja szerint az eladáskor fennálló közös költség-hátralék az eladót terheli (egyikük hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.X.20.288/2011/5. számú eseti döntésére);
- 12 bíróság akként foglalt állást, hogy a hátralék megfizetése a vevőre hárul;
- 3 bíróság szerint mindkettőjüknek (a vevőnek is és az eladónak is) alpereseként kell perben állnia, együttesen felelnek a társasház viszonylatában, a tartozás megfizetését követően pedig (külön perben, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos szavatossági kérdések körében) rendezhetik az egymás közötti elszámolást.

A válaszadó bíróságok véleményéhez hasonlóan a joggyakorlat elemző csoport tagjainak véleménye is megoszlott, a több ülésen is átívelő vita nem vezetett eredményre, végül nem alakult ki egységes álláspont: a végső, 2017. január 20-i ülésen a joggyakorlat-elemző csoport jelenlévő 14 tagjai közül 7 az eladó, 5 a vevő költségviselését támogatta, míg 2 csoporttag tartózkodott.

(Megjegyzést igényel, hogy az ülésen meghívottként részt vett dr. Menyhárd Attila tanszékvezető egyetemi tanár, aki a vevő költségviselésére vonatkozó álláspontot osztotta.)

Az egyes álláspontokkal kapcsolatos érvek a következők:

**2.1.: Az eladó fizetési kötelezettsége** mellett érvelők szerint a közös költség kötelmi alapú kötelezettség, ezért annak a tulajdonosnak a személyéhez kötődik, aki a hátralékot felhalmozta. Amennyiben ez a személy elidegeníti a társasházi tulajdonát, erre irányuló – általában az adásvételi szerződésbe foglalt, a társasház által is tudomásul vett – vevői kötelezettségvállalás nélkül nem háríthatja át a tartozást a vevőre. A vevő költségviselési kötelezettsége nem kezdődhet korábban, mint a kötelezettségek alapjául szolgáló jogviszony, az új tulajdonos fizetési kötelezettsége legfeljebb erre irányuló kifejezett nyilatkozat (tartozásátvállalás) vagy a hatályos Ptk. szerinti tartozáselvállalás, illetve teljesítéselvállalás esetén merülhet fel azzal, hogy utóbbi nem jogosítja a társasházat az új tulajdonos elleni fellépésre. Tartalmazhat ilyen – a vevőre is kötelező – előírást a társasház SzMSz-e is. A Tht. 22.§ (6) bekezdése utal arra, hogy a közös képviselő a „volt tulajdonos” tartozását is nyilvántartja, melyből arra vonható le következtetés, hogy a „volt tulajdonos”-nak is lehet tartozása.

Természetesen más a helyzet akkor, ha a közgyűlés a Tht. 30.§ (1) bekezdés alapján határozatával jelzálogjog bejegyzését rendelte el az adásvétel tárgyát képező ingatlanra (külön tulajdonra és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadra) és a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezték, hiszen ebben az esetben a vevő jelzálogjoggal terhelt ingatlant vásárol, így a tartozásért az ingatlanra helyt kell állnia. A Kúria az előbbieken már említett Pfv.X.20.288/2011/5. számú határozatában kifejtette: a Tht. azért teszi lehetővé a közös költség-tartozás jelzáloggal biztosítását, mert ezzel érhető el: az ingatlan értékesítése esetén is biztosított legyen a követelésnek a vételárból történő kiegyenlítése; ingatlan-nyilvántartási bejegyzés – vagy erre irányuló kötelezettségvállalás – hiányában az új tulajdonost nem terheli az eladó által felhalmozott hátralék kiegyenlítésének kötelezettsége.

Az álláspont képviselői szerint a Tht. 46.§ (2) bekezdése [amely szerint a tulajdonostárs eladónak az

ingatlan per, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) Tht. 46.§ (1) bekezdésében meghatározott nyilatkozatának megadását] „főlős óvatosságból” erősíti meg az eladó szavatossági felelősségére a Ptk.-ban előírt rendelkezéseket. A Tht.46.§ (2) bekezdéséből azonban nem vezethető le a kötelezettség törvényi átruházása, ez a szabály csupán az eladó tájékoztatási kötelezettségét segíti, a vevő marasztalásának indoka és alapja nem lehet.

**2.2.:** A vevő fizetési kötelezettségét támogatók szerint a társasház speciális tulajdoni forma, amelynek működtetésére a törvény elkülönült szervezetet hozott létre. A társasház működéséhez és működtetéséhez szükséges anyagi erőforrások biztosítása a mindenkorai tulajdonostársak törvényen alapuló kötelezettsége; a mulasztó tulajdonostárs ezt a kötelezettséget sérti meg. Ebből kiindulva: a társasházi ingatlan vevőjének számolnia kell azzal, hogy nem csupán egy műszaki sajátosságokkal rendelkező ingatlant vásárol, hanem az ahhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek összességét is megszerzi. Az adásvétellel az általa megvásárolt társasháztulajdon alapító okiratban foglalt egészét, összes relációját illetően jogutóddá válik (pl. a társasház felújítására korábban felvett hitelek részleteit is fizetnie kell, vonatkoznak rá a korábbi közgyűlési határozatok, stb.), a korábbi tulajdonos „státuszába”, pozíciójába lép. A társasházi ingatlanok – mint a működő társasháztulajdon részének – akkor is vannak az ingatlan műszaki adottságaihoz igazodó költségei, ha esetleg üresen áll. Ezek a költségek – így a közös költség is – a „dolog költségei”, a társasházi ingatlanhoz „tapadó” költségek, melyek függetlenek a tulajdonos vagy a használó személyes közreműködésétől.

Az álláspontot igazolja a jelzálogjog bejegyzésének a Tht.30.§ (1) bekezdésében biztosított lehetősége, e jogosítvány gyakorlására ugyanis akkor is lehetőség van, ha időközben a társasházi tulajdon tulajdonosának személye megváltozott: az eladó tulajdonlása alatt felgyűlt közös költség-hátralék biztosítására bejegyezhető a jelzálogjog az új tulajdonos (a vevő) tulajdonába került társasházi ingatlanra. A szavatossági igények érvényesítése, illetőleg az elszámolás az adásvételi szerződés kapcsán létrejött kötelmi jogviszonyokra tartozó kérdés.

Az álláspont képviselői szerint a társasházközösség a közös költség megfizetése érdekében az új tulajdonos ellen léphet fel, amely igény alapja a Tht. 24.§ (1) bekezdése. A jelzálogjog bejegyzése „dologiasítja” a követelést, de az a jelzálogjogtól függetlenül is a dologhoz tapad; a jelzálogjog csupán további biztosítékot jelent a követelés megtérülésére.

Ez a megoldás a társasházak érdekét szolgálja, hiszen a tartozás fedezetét továbbra is biztosítja – a most már az új tulajdonos tulajdonába került – társasházi ingatlan, így a tartozás nem marad fedezet nélkül akkor sem, ha a hátralékot felhalmozó volt tulajdonostárs az eladást követően elérhetetlenné válik. Megkönnyíti a közös költség-tartozás behajtását abban az esetben, ha nem csupán az eladó halmozta fel a tartozást, hanem az eladó jogelődje vagy annak jogelődje is, hiszen mindegyik esetben az ingatlanfedezettel rendelkező új tulajdonos köteles helytállni.

Az álláspont mellett szóló érvként felvetődött: ha a társasház korábbi közgyűlési határozatai kötik az új tulajdonostársat (a vevőt), ez azt igazolja, hogy az új tulajdonostárs (a vevő) a korábbi tulajdonostárs (az eladó) társasházi „státuszába” lépett, melyből az a következtetés adódik, hogy a közös költség-hátralék is a vevőtől követelhető.

(A 2.2. álláspont ellenzői hangsúlyozták, hogy a közös költség-hátralék viselését egyező alapokon kell megítélni a közös költség túlfizetés visszatérítésével, ha viszont a volt tulajdonostárs a túlfizetést visszakövetelheti a társasháztól, ez a 2.2. álláspontot gyengíti, egyben a 2.1. álláspontot erősíti.)

**2.3.:** A harmadik álláspont képviselői szerint az eladó és a vevő közösen kötelesek az eladó által felhalmozott közös költség-hátralék megfizetésére, melyből következően a társasháznak mind az eladó, mind a vevő ellen fel kell lépnie. A marasztalás alapja a vevő esetén a Tht. 24.§ (1) bekezdése, míg az eladó ellen a társasház a kártérítés szabályai szerint fordulhat. Az eltérő jogcím nem akadály a vevő és az eladó egyetemleges marasztalásának sem, hiszen mindketten ugyanazzal az összeggel tartoznak; ha pedig az új tulajdonos megfizette a tartozást, az egymás közötti – belső – jogviszonyukban az általa kifizetett összegre térítési igénye keletkezik az eladóval (a korábbi tulajdonossal) szemben [Ptk. 6:29.§ (1) és (2) bekezdések].

A joggyakorlat-elemző csoport felvetette, hogy a problémát megoldaná, ha a Tht. 46.§ (1) bekezdése nem csupán lehetőségként írná elő a közös költség-igazolás beszerzését: az igazolás beszerzése kötelező lenne, egyben a „nemleges” igazolás (tehát annak igazolása, hogy nincsen közös költség-tartozás) az Inytr.-ba beiktatandó rendelkezés szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés egyik feltételét képezné. A csoport tevékenységében részt vett a jogalkotó (a Nemzetgazdasági Minisztérium) képviselője, aki arról adott tájékoztatást, hogy belátható időn belül nem tervezik a Tht. módosítását, az Inytr. módosítása pedig nem a Nemzetgazdasági Minisztérium, hanem az Igazságügyi Minisztérium jogkörébe tartozik, ezért az Inytr. módosításáról nincsenek információi.

**Összegzés:** Mivel mindhárom, de főként a 2.1 és a 2.2. álláspont levezethető a Tht. és a Ptk. rendelkezéseiből, ugyanakkor a közeljövőben nem várható a Tht. módosítása (az egyértelműsítés szintjén sem), célszerű az Inytr. kodifikációját végző Földművelésügyi Minisztérium megkeresése annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vagy a végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FM rendelet a társasházi külön tulajdonra vonatkozó adásvétel bejegyzésének feltételeként írja elő a közös képviselő igazolását: az eladót nem terheli közös költség tartozás. A módosítás megkísérlésének eredménytelensége esetén a 2. kérdésben polgári jogegységi határozat meghozatala látszik szükségesnek.

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai feljogosították a csoport vezetőjét, hogy tegyen lépéseket mindezek kezdeményezésére.

***3. Ha a társasházi külön tulajdont hasznélvezet terheli (és a hasznélvező gyakorolja is az őt megillető jogot), kít terhel a közös költség-fizetési kötelezettség: a hasznélvezőt, a tulajdonostársat vagy mindkettőjüket egyetemlegesen?***

A válaszadó bíróságok közül

- 24 bíró szerint a tulajdonos köteles helytállni,
- 13 bíró akként foglalt állást, hogy (legalább részben) a hasznélvezőt terheli a fizetési kötelezettség,
- 8 bíró véleménye szerint mindketten együttesen felelnek.

Az egyes álláspontokkal kapcsolatos indokok röviden a következők:

**3.1.:** A tulajdonos helytállása mellett érvelő bíróságok szerint a Tht.4/A.§-a a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazását csak a Tht-ban nem szabályozott kérdésekben rendeli el, a Tht.24.§-ának (1) bekezdése viszont tartalmaz a közös költség megfizetésére vonatkozó speciális szabályt, amely eldönti a kérdést.

A Tht.24.§ (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli (ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik), amely rendelkezésből az következik, hogy a közös költséget minden esetben a tulajdonostársnak kell megfizetnie, akkor is, ha a lakást a hasznélvező használja.

A hasznélvező ugyanis nem tagja a jogközösségnek, vele szemben a közgyűlés nem hozhat marasztaló határozatot (így a közös költség-hátralék összegére vagy megfizetésére vonatkozóan sem). Közös költség-hátralék esetén a tulajdonostárs tulajdona terhelhető meg zálogjoggal és erre vezethető a végrehajtás is, míg a hasznélvező joga ugyan vagyoni értékű jog, azonban személyes jellege miatt nem alkalmas biztosítékként és végrehajtás sem vezethető rá. A tulajdonostárs és a hasznélvező “belső” jogviszonyukban figyelembe vehetik a tényleges használatot és elszámolhatják egymás között a közös költséget, megállapodásuk és elszámolásuk azonban nem tartozik a társasházra, a társasház viszonylatában a közös költség fizetésére a tulajdonostárs köteles.

Ez a megoldás nyilvánvalóan a társasház működését kívánja szolgálni, a társasház zavartalan működése ugyanis nem tehető függővé a tulajdonostárs és a hasznélvező közti esetleges vitától, hiszen a társasháznak a vita eldöntéséig fizetni kell a közös költség részét képező díjakat és egyéb költségeket. (Az ismertetett megoldás során a Ptk. szabályai nem kerülnek alkalmazásra.)

**3.2.:** A haszonélvező kötelezését támogató bíróságok szerint a Tht.24.§ (1) bekezdése valóban csak a tulajdonostársat említi és nem tartalmaz rendelkezést arra az esetre, ha a tulajdonjogot haszonélvezet terheli. Annak, hogy a Tht. nem is utal a haszonélvezőre, az az oka, hogy a tulajdonos és a haszonélvező egymás közötti viszonyát a Ptk. rendezi és a Ptk. rendelkezéseit a felvetett probléma megoldásakor is alkalmazni kell.

A társasház az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ismeretében tisztában van azzal, hogy a társasházi lakást haszonélvezet terheli. A társasház jogközösségének tagja valóban a tulajdonostárs, de nem hagyható figyelmen kívül, hogy a tulajdonjog részjogosítványai közül a birtoklás, használat és hasznosítás jogát a haszonélvező gyakorolhatja és a probléma alapját képező esetben gyakorolja is.

A tulajdonos és a haszonélvező közötti viszonyra a Ptk. XXX. Fejezete vonatkozik [a felvetett kérdés megoldása szempontjából különösen fontosak az 5:149-150.§-ok valamint az 5:152.§ rendelkezései, míg korábban a régi Ptk.157.§ (1) bekezdése és 159.§ (1) bekezdése került alkalmazásra], amely rendelkezések szerint haszonélvezettel terhelt dolog esetén (legyen az akár társasháztulajdon is) a haszonélvezeti jogát gyakorló haszonélvezőt terhelik a dolog használatával, fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek. Tekintettel arra, hogy a közös költség döntő hányadát a dolog használatával és fenntartásával kapcsolatos költségek alkotják, a közös költség fizetésére a haszonélvező köteles. A közös költség megfizetésére indított perben a bíróságnak a tényállásban kell rögzítenie, hogy a társasházi lakást a tulajdonos vagy a haszonélvező használja-e (esetleg mindannyian együtt) és döntésének a tényleges használatot kell tükröznie.

Az álláspont követői szerint ez esetben a közös költség-hátralék megfelelő biztosítéka sem hiányzik: a Tht.30.§ (1) bekezdése megteremti az alapot a zálogjog bejegyzésére a tulajdonostárs illetőségére, valamint a követelésnek a zálogtárgyból történő kielégítésére (a tulajdonostárs túrni köteles a lakás értékesítését, azonban a közös-költség tartozásért egyéb vagyonával nem felel).

A közgyűlés határozata nemcsak a tulajdonostársra hat ki, hanem arra is, aki a jogát a tulajdonostól származtatja, még akkor is, ha a Tht. csak a tulajdonostársat említi. A haszonélvező köteles betartani a közgyűlésnek a tulajdonos használati jogára vonatkozó határozatát, hiszen nemcsak a használati jogok háramlanak át rá, hanem a kötelezettségek is (pl. kiterjed rá a házirend, az SZMSZ is). Vannak egyébként olyan további esetek is, amikor a közgyűlés "nem tulajdonostársra" vonatkozó határozatot hoz (pl. bérlő, nem tulajdonostárs közös képviselő). A közös költség fizetésének elmulasztása esetére a társasház közgyűlése szankciót is alkalmazhat a haszonélvezővel szemben: akár abból a szolgáltatásból is kizárható, amelynek a díját a közös költség tartalmazza (pl. lifthasználat).

**3.3.:** A harmadik álláspont szerint abból kiindulva, hogy a tulajdonostárs és a haszonélvező együttesen gyakorolják a tulajdonjog részjogosítványait, együtt felelnek meg a tulajdonos Tht.24.§ (1) bekezdésében említett fogalmának. Emiatt közös költség hátralék esetén a társasháznak mind a tulajdonost, mind pedig a haszonélvezőt – alperesként – perelnie kellene.

Marasztalásukra több módon nyílik lehetőség:

- az egyik szerint mindketten (együttesen) felelnek a tartozás teljes összegéért, és ha bármelyikük fizetett, egymás között a Ptk. szabályai szerint elszámolnak, vagy
- a társasház kérelmére a bíróság a haszonélvezőt a közös költség megfizetésére, a tulajdonost pedig a kielégítés tūrésére kötelezi, vagy
- a bíróság (szükség esetén erre irányuló bizonyítás lefolytatását követően) megosztja a közös költséget a haszonélvező és a tulajdonos között: a közös költségnek a használattal kapcsolatos részének megfizetésére a haszonélvezőt, míg a tulajdonjoghoz kötött részének megfizetésére a tulajdonost kötelezi.

**Összegzés:** A joggyakorlat elemző csoport tagjai – vitát követően, de végül egyhangúan – a 3.1. pontban kifejtett álláspontot támogatták, amelynek megfelelően a bírácoknak azt javasolják, hogy a 3.1. alatt kifejtett indokok figyelembevételével a tulajdonost kötelezzék a közös költség megfizetésére abban az esetben is, ha a külön tulajdont részben vagy teljes terjedelmében a haszonélvező használja.

#### **4. Alakulóban lévő társasház**

A joggyakorlat elemző csoport a következő kérdést tette fel a bírának:

*„Ha a társasház az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában (még) nem jött létre, de a tulajdonostársak közössége az alapító okirat alapján társasházközösségként működik, a közösség határozatai mely jogszabály (a Tht. vagy a Ptk.) rendelkezései alapján támadhatók meg?*

*Az említett esetben a Tht. rendelkezései alapján érvényesíthető-e a közös költség megfizetése iránti igény? Ha igényelhető közös költség: kiknek kell (vagy lehet) felperesi, illetve alperesi oldalon perben állniuk?”*

A kérdés arra vonatkozik, hogy az alapító okirat alapján társasházzá szerveződő jogközösség a társasházzá alakulásnak abban a stádiumában, amikor az alapító okirat aláírása már megtörtént, de a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére még nem került sor, a Tht. vagy a Ptk. alapján működik-e: határozatait melyik jogszabály figyelembevételével hozhatja meg, a határozatok melyik jogszabály alapján támadhatók, illetve érvényesíthető-e közös költség iránti igény, és ha érvényesíthető, perben kell-e állnia mindegyik alapítónak, stb.

(Az alapító okirat aláírását megelőzően az építők vagy a tulajdonjogot más módon megszerzők – tipikus esetben vevők – közötti viszonyra az adott tényállás függvényében a közös építésre vonatkozó megállapodás irányadó vagy az osztatlan közös tulajdon törvényi rendelkezései.)

A kérdőívet kitöltő és értékelhető választ adó bíróságok 74%-a szerint a jogközösség határozatai a Tht. rendelkezései alapján, 26%-a szerint a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint támadhatók meg.

#### **Összegzés:**

A joggyakorlat-elemző csoport tagjainak többsége abban egyetértett, hogy a társasház létrejöttének egyes fázisaiban eltérő válasz adható a kérdésre, a következők szerint:

Abban az esetben, ha a felépítmény még építés alatt áll, de az alapítók már aláírták az alapító okiratot, benyújtották az ingatlanügyi hatósághoz és a széljegyzés is megtörtént, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fennálló „függő jogi helyzet” alatt – a bejegyzéstől, mint feltételtől függően – a jogközösség társasházként működhet. Ezidő alatt az alakulóban lévő társasház tagjai a határozataikat a Tht. rendelkezéseinek megfelelően hozhatják, a jogközösség tagjai közös költség fizetésére kötelezhetőek, a jogközösség a Tht. 3.§ (1) bekezdése körében ügyeket intézhet, önállóan perelhet és önállóan perelhető.

Ha az ingatlanügyi hatóság végül jogerősen elutasítja a társasház bejegyzése iránti kérelmet, az előbbieken említett időszakban hozott közgyűlési határozatok és cselekmények hatálytalanok válnak, ennek megállapítására per is indítható, a társasház által vagy ellen indított perben a függő jogi helyzet alatt hozott ítélet azonban nem lesz automatikusan hatálytalan. A per jogerős befejezését követően a bejegyzést jogerősen elutasító határozat legfeljebb perújítási ok lehet, de a korábban meghozott jogerős ítélet hatálytalanságának megállapítására külön per nem indítható. A bejegyzést elutasító határozat jogerőre emelkedésekor első fokon folyamatban lévő pert a társasház perbeli jogképességének hiánya miatt meg kell szüntetni, ha pedig a bejegyzést elutasító határozat jogerőre emelkedésekor a per másodfokon van folyamatban, a Pp. 157.§ a) pontjának alkalmazásával hatályon kívül kell helyezni az elsőfokú bíróság ítéletét és a pert meg kell szüntetni.

Tekintettel arra, hogy a függő jogi helyzet éveig – akár évtizedekig is – elhúzódhat, a joggyakorlat elemző csoport nem javasolja a bírának a perek felfüggesztését.

Amikor jogközösség tagjai már aláírták az alapító okiratot, azonban még nem nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz, vagy benyújtották ugyan, de a széljegyzés valamely ok miatt nem történt meg, nincsen jogszabályi alapja annak, hogy a Tht. rendelkezései kerüljenek alkalmazásra. Ezidő alatt a jogközösség – a bejegyzett osztatlan közös tulajdonra vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívül közös tulajdont keletkeztető közös építésre tekintettel – osztatlan közös tulajdonként működhet, a Ptk. erre vonatkozó rendelkezései szerint. Ebből az is következik, hogy az ekkor hozott határozatokkal vagy cselekményekkel kapcsolatos perekben mindegyik tulajdonostársnak perben kell állnia (Pp.51.§ a) pontja).



**5. Ha a per során a társasházközösség visszavonja a megtámadott közgyűlési határozatát, ez akadály-e a kereset érdemi elbírálásának?**

A kérdőívet kitöltő bírák válaszaiból két álláspont rajzolódott ki:

**5.1.:** Azok a bírák, akik szerint a határozat visszavonása akadály a kereset elbírálásának, azzal érveltek, hogy a visszavonással megszűnt a visszavont határozat, „nincs miről dönten”, így ha a felperes nem áll el a keresettől, csak elutasító ítélet hozható.

**5.2.:** A másik álláspont szerint a határozat érvényességét és joghatásait a meghozatalának időpontjára vetítetten kell vizsgálni, ezért a visszavonás ellenére el kell bírálni a keresetet. Többen kifejtették: a visszavonás nem a korábbi határozat létezését és érvényességét érinti, csupán annak hatályát, a visszavonás egyébként is csak a jövőre nézve történhet meg. Utaltak rá: visszaélésekre vezethet, ha a visszavonó határozat is visszavonható, hiszen ez esetben feléled az eredeti határozat.

**Összegzés:** A joggyakorlat elemző csoport tagjai – vitát követően, egyszerű többséggel – a következő álláspontot fogadták el:

A közgyűlés visszavonhatja korábbi határozatát, de nem mindegy, hogy a visszavonás az eredeti (visszavont) határozat meghozatalára visszaható-e, vagy sem.

A joggyakorlat-elemző csoport nem látja törvényi akadályát annak, hogy a társasház a korábbi határozatát a meghozatalára visszaható hatállyal vonja vissza: ez levezethető a tulajdonostársak rendelkezési jogából, ugyanakkor erre vonatkozó tiltást a Tht. nem tartalmaz. „Visszaható hatályú” visszavonás esetén azonban követelmény, hogy a visszavonó határozat kifejezetten és egyértelműen tartalmazza: a visszavonás a korábbi határozat létezését és hatályát annak meghozatalára visszaható hatállyal kívánja megszüntetni. Ha a perben a kereset elbírálásához szükséges, de értelmezésre szorul, hogy a visszavonás „visszaható hatályú” volt-e, ennek vizsgálata és eldöntése – az érdemi döntés előfeltételeként – a pert tárgyaló bíróság feladata.

Ha a közgyűlési határozat visszavonása „visszaható” hatállyal történt (melynek következtében a korábbi határozathoz nem fűződhetnek joghatások), azonban a felperes nem állt el a keresetétől (az alperes a viszontkeresetétől), a keresetről a bíróságnak határoznia kell. A visszaható hatállyal visszavont határozatra alapított vagy annak érvénytelenségével kapcsolatos kereset okafogyottá válhat, melynek következménye a keresetet elutasító ítélet. Annak eldöntéséhez, hogy a kereset okafogyottá vált-e, elengedhetetlen a határozat tartalmának vizsgálata is, a bíróság nem engedhet teret a visszaélésszerű joggyakorlásnak (pl. a közös képviselőt megválasztó határozatok esetén).

Ha a közgyűlési határozat visszavonása „nem visszaható” hatállyal történt, a visszavont határozattal kapcsolatos pert folytatni kell, hiszen a visszavont határozat joghatásai, ha átmeneti időre is, de érvényesültek. Így folytatni kell a pert, ha a per tárgya a „nem visszaható” hatállyal visszavont határozat érvénytelensége, de folytatni kell abban az esetben is, ha bármelyik peres fél a „nem visszaható” hatállyal visszavont határozatra jogot alapít. A bírói döntésnél figyelemmel kell lenni arra, hogy az utóbb visszavont határozathoz mely időszakban fűződött (fűződhetett) jogkövetkezmény.

**6. A közgyűlési határozatra alapított igények érvényesítése iránti perben az érdemi döntés meghozatalakor figyelembe kell-e venni az anyagi jogi jogszabályokkal ellentétes, ám az erre nyitva álló határidőben meg nem támadott közgyűlési határozatot, illetve SZMSZ-rendelkezést?**

A bíróságoktól származó vizsgálati anyagban három megközelítési mód körvonalazódott:

- többek szerint az SzMSz jogszabállyal ellentétes rendelkezését is be kell tartani,
- a másik álláspont szerint a bírónak hivatalból észlelniük kell, ha az SzMSz előírása jogszabálysértő, ilyen előírásra bírói ítélet nem alapítható (például: ha az SzMSz pénzbírság vagy pénzbüntetés kiszabását helyezi kilátásba valamely SzMSz-ben megtiltott cselekmény megvalósulásának esetére, holott a társasháznak nincsen közhatalmi jogköre),
- az SzMSz jogszabálysértő rendelkezését nem lehet alkalmazni, de a bíró az egyébként irányadó jogszabályi rendelkezés alkalmazásával dönt a keresetről (például: ha az SzMSz megtiltja a 15 cm marmagasságúnál nagyobb kutya tartását a házban, a bírói döntés alapja az állattartási rendelet)

### **Összegzés:**

A 6. kérdés kapcsán a joggyakorlat-elemző csoport tagjai abban egyetértettek, hogy a bíróság nem alkalmazhatja az SzMSz-nek a kógens jogszabályi rendelkezéssel ellentétes előírását, ilyen előírásra a bíró ítéletet nem alapíthat.

Jogszabály diszpozitív rendelkezése esetén az említett ellentét nem merülhet fel, hiszen az SzMSz eltérhet a jogszabályok diszpozitív rendelkezéseitől.

Kitértek a joggyakorlat-elemző csoport tagjai arra is, hogy ugyanez a helyzet a közgyűlési határozatok esetén is: ha a közgyűlés meg érvénytelenségi keresettel nem támadott határozata jogszabály kógens rendelkezésével ellentétes, a jogszabálysértő közgyűlési határozat nem szolgálhat bírói ítélet alapjául. A kógens anyagi jogi szabályokkal ellentétes, a Tht. 42.§-a alapján meg nem támadott közgyűlési határozatok érvényesülésének a kógens rendelkezések határt szabnak.

### **7. Harmadik személyre kiható közgyűlési határozattal szemben a harmadik személy milyen anyagi jogi szabályok szerint léphet fel (a Tht. vagy a Ptk. alapján), és kit kell (lehet) perelnie (a társasházat vagy a tulajdonostársakat)?**

A válaszadó bíróságok véleménye megoszlott a kérdést illetően:

- egyes vélemények szerint a közgyűlés nem hozhat a harmadik személyre vonatkozó határozatot,
- mások szerint hozhat, de emiatt biztosítani kell a harmadik személy számára, hogy megtámadhassa a rá vonatkozó rendelkezést.

**Összegzés:** A joggyakorlat elemző csoport többségi véleménye szerint a közgyűlés hozhat a „harmadik személyt” érintő határozatot, azonban e határozatok – tartalmuk alapján, a célzott joghatásra figyelemmel – a tulajdonostársaknak a „harmadik személyhez” intézett akaratnyilatkozataként értelmezhetők, amelyek adott esetben kötelmi jogi tartalmúak is lehetnek. Minősülhetnek például: a tulajdonosi közösség szerződési ajánlatának, a jogközösség hozzájárulásának, a „harmadik személyhez” intézett eljárásjogi vagy anyagi jogi célzatú felszólításnak, stb.

A közgyűlés tehát hozhat a „harmadik személyre” (például a bérlőre) vonatkozó határozatot, de a határozat a „harmadik személyre” nem bír kötelező erővel. A „harmadik személy” a Tht. 42.§ (1) bekezdése alapján (jogszabályba foglalt feljogosításának hiányában) nem támadhatja meg a közgyűlés határozatát, de a határozat reá kötelező ereje híján a megtámadás egyébként is szükségtelen lenne.

Más kérdés az, hogy bár a közgyűlési határozatok közvetlenül nem végrehajthatóak és a „harmadik személyre” vonatkozóan nem kényszeríthetők ki, a „harmadik személy” a reá vonatkozó közgyűlési határozatot vagy annak rendelkezését – ha azzal egyetért – önként végrehajthatja.

### **8. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások**

A kérdés gyakorlati jelentősége abban rejlik, hogy a rendes gazdálkodást meghaladó kiadások vállalásához a Tht.38.§ (3) bekezdése a tulajdonostársak egyhangú – előzetes, tehát a munkák megkezdésekor, a kölcsönszerződés megkötésekor már rendelkezésre álló – határozatát írja elő.

Megjegyzést igényel, hogy a Tht. 38.§ (3) bekezdése arra az esetre vonatkozik, ha az említett kiadásokat a közösség közösen vállalja, ahhoz viszont nem szükséges egyhangú határozat, ha az egyébként rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadást egy (vagy több) tulajdonostárs akként vállalja magára, hogy azt utóbb sem fogja áthárítani a közösségre. (Azonban az utóbbi esetben sem tehetők félre az építési előírások, a munkálatokhoz a többiek hozzájárulására szükség lehet, esetleg a jognyilatkozat perben történő pótlása iránti perre is sor kerülhet).

A Tht.56.§ 3. pontja meghatározza a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fogalmát, melyet a bírói gyakorlat úgy pontosított, hogy a „rendes gazdálkodás” körét illetően a bírácnak elsősorban nem a költségráfordítás, annak nagyságát, hanem a beruházás célját, a létrehozandó vagy megvalósult eredményt

kell vizsgálni és minősíteni.

A Győri Törvényszék megjegyezte: a Tht.56.§-ából „fájdalmasan hiányzik” az épület-berendezés fogalma, melyet jogalkotással lehetne és kellene pótolni.

A válaszadó bíróságok a következő eseteket említették a gyakorlatukból:

- a közös tulajdonú tetőtérben új helyiség vagy lakás kialakítása – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- minden egyes társasházi lakásban és üzlethelyiségben gázbojler helyett villanybojler felszerelése (a perbeli esetnek megfelelően: kifejezetten annak érdekében, hogy ne kelljen többmilliók költségen felújítani a gyűjtőkéményeket) – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- a közös tulajdonban maradt házmesterlakásból két kisebb lakás kialakítása, bérbeadás céljára – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- panelprogram, ha ennek körében külső szigetelés és nyílászárócsere történik – nem haladja meg a rendes gazdálkodás körét
- panelprogram, ha külső szigetelés, nyílászárócsere és napkollektorok felszerelése is történik – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- közművesítés – rendes gazdálkodás körébe tartozik akkor is, ha ezáltal a közművesítettség foka emelkedik,
- felvonó (lift) cseréje újabb, korszerűbb modellre – rendes gazdálkodás körébe tartozó,
- felvonó (lift) beépítése olyan társasházban, ahol eddig nem üzemelt – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- garázsor építése az udvaron – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- üzlethelyiség leválasztása a közös tulajdonú területből (például a lépcsőházban) – meghaladja a rendes gazdálkodás körét,
- működésképtelenné vált, ezért cseréire szoruló kazán helyett korszerűbb felszerelése – a rendes gazdálkodás körébe tartozó,
- biztonsági ajtó vagy biztonsági zár felszerelése – a rendes gazdálkodás körébe tartozó,
- egy vagy több (de nem az adott kéményt korábban használó összes) tulajdonostárs céljainak megvalósítása érdekében a közös tulajdonban álló kémény bélelése, a közös kéménybe az egyik lakás szagelszívójának, stb. bevezetése – nem közös kiadás, azt a tulajdonostársat (vagy társakat) terhelik, akinek (vagy akiknek) az érdekében áll. A munka a közösség előzetes hozzájárulásával végezhető el (azon túl, hogy a munkálat esetleg engedélyköteles is),
- gáz alapvezeték felújítása, cseréje – a rendes gazdálkodás körébe tartozik,
- leválás a fűtőműről, ennek érdekében hőközpont-helyiség kialakítása és új kazán beszerzése – meghaladja a rendes gazdálkodás körét.

**Összegzés:** Az egységes bírói gyakorlat szerint annak eldöntésekor, hogy a kiadás meghaladja-e a rendes gazdálkodás körét, nem csupán a költség nagyságát, hanem a beruházás célját, a létrehozandó vagy megvalósult eredményt kell vizsgálni és minősíteni. A példaként előbbieken említett esetek a bírói gyakorlatban követendők.

**9. Kivülálló, harmadik személyekkel szemben mely esetekben felel a társasházközösség, és mely esetekben a tulajdonostársak közössége (különösen birtokvédelmi, szomszédjogi és kártérítési perekben)? Milyen jogviszonyokban ismerte el (t.i. a válaszadó bíró) a társasházközösség jogképességét?**

A Kúria (korábban Legfelsőbb Bíróság) a következő határozatokban adott iránymutatást a tulajdonostársak perben állásának kérdésében, mely határozatokat – a vizsgálati anyagból kitűnően – a bírói gyakorlat alkalmaz és követ:

Pfv.VII.26.344/2001/3.

Pfv.VIII.20.643/2005/7.

BH 2006. 252.

EBH 2008. 1783.

BH 2011. 41.

Pfv.I.20.252/2015/6.

**Összegzés:** A joggyakorlat elemző csoport tagjainak egyhangú véleménye szerint azokban a dologi jogi tárgyú perekben, amelyek a társasházi közös tulajdon tulajdoni helyzetét, ingatlan-nyilvántartási bejegyzését érintik, nem mellőzhető minden egyes tulajdonostársnak és a bejegyzett jogok jogosultjainak perben állása. Azt, hogy a per érinti-e a társasház közös tulajdonban álló részeinek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a kereset alapján, vita esetén az adott eset körülményeit figyelembe véve kell eldönteni.

A további perekben (ideértve a kártérítési, szomszédjogi és birtokvédelmi pereket is) általában elfogadható a társasház „relatív jogképessége”, tehát nem szükséges minden egyes tulajdonostárs perbe állítása.

Példák:

- Ha az épület-szavatossági per kizárólag a közös tulajdonban álló épületrészt érinti, vagy ha a per az ingatlan-nyilvántartásban már feltüntetett telki szolgálat gyakorlásával kapcsolatos, szükségtelen a tulajdonostársak személyenkénti perben állása.
- Ha az egyik társasház érvényesít igényt a másikkal szemben (például kártérítés, minden egyes lakást érintő kilátás elvonása, stb.), mellőzhető a tulajdonostársak személyenkénti perbe állítása.

**10/A. Társasház közgyűlési határozatának megtámadása iránti perekben több érvénytelenségi ok állítása esetén ezek mindegyike külön-külön keresetnek minősül-e? Milyen esetekben kell leróni „egyszeres”, és mikor „többszörös” kereseti illetéket?**

A vizsgálati anyagból kitűnt: a budapesti székhelyű bíróságok inkább az „egyszeres”, a nem budapesti székhelyűek inkább a „többszörös” kereseti illeték lerovása felé hajlanak.

A joggyakorlat-elemző csoport többségi álláspontja szerint a kérdést a keresetek száma és a köztük lévő kapcsolat dönti el. Keresethalmazat esetén „többszörös” kereseti illeték lerovása válhat szükségessé, az alábbiak szerint:

Ha a felperes ugyanabban a perben több keresetet indít (illetve az alperes több viszontkeresetet terjeszt elő), esetleg a bíróság egyesít pereket – keresethalmazat keletkezik, amely lehet személyi, tárgyi vagy vegyes.

Személyi keresethalmazat esetén a perben több felperes vagy több alperes szerepel; az azonos pozícióban lévők pertársaságot alkotnak. Ha a felperesek ugyanazt a közös jogot érvényesítik, közösen kell leróniuk az eljárási illetéket, viszont ha mindegyik felperes a „saját jogát” (a csak őt megillető jogot érvényesít, minden egyes felperes önállóan válik kötelessé az eljárási illeték lerovására).

Tárgyi keresethalmazat akkor keletkezik, ha a felperes egy keresetlevélben több keresetet indít (feltételezve, hogy mindegyikre ugyanazon bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel). A keresetek akkor önállóak, ha eltérő jogi tényeken alapulnak, vagy más-más jogviszonyból származnak, illetőleg a tartalmuk (a kereseti kérelem) különböző. Ha a tárgyi keresethalmazat nem látszólagos (tehát ha a keresetek nem vagylagosak, illetőleg nem eshetőleges viszonyban állnak egymással), valóságos tárgyi keresethalmazatról beszélhetünk, amely esetben keresetenként külön le kell róni a kereseti illetéket (Itv.40.§ (1) bekezdés).

Vegyes keresethalmazat az említettek vegyülésekor keletkezik.

**Összegzés:** Valóságos tárgyi keresethalmazat esetén a felperesnek önálló keresetenként kell lerónia az illetéket. Személyi keresethalmazat esetén: ha a felperesek közös jogukat érvényesítik, közösen kell leróniuk az eljárási illetéket, de ha minden egyes felperes a „saját” jogát érvényesíti, önállóan válnak kötelessé az illeték lerovására.

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai a következő példákat találták említésre érdemesnek:

- Egyetlen keresetnek minősül, ha egy felperes egy közgyűlésen hozott összes (vagy az adott közgyűlésen hozott több) határozat érvénytelenségének megállapítását kéri, de ugyanazon tényállásra alapított ugyanazon ok miatt (pl. meghívó hiányosságai, határozatképtelenség, stb.), ezért egyszeres kereseti illetéket kell leróni.
- Keresettöbbségnek minősül és keresetenként kell leróni az illetéket, ha egy felperes a keresetében egyazon közgyűlésen hozott összes határozatot támadja, de határozatonként eltérő tényállításra alapítottan és más-más okból (pl. az 1. sz. határozat a Tht.24.§ (2) bekezdésének a) pontját sérti, a 2. sz. határozat az SzMSz IV.5. pontját, a 3. sz. határozat lényegesen sérti a felperes kisebbségi jogos érdekét).
- Ha a felperes keresetében elsődleges érvénytelenségi okként a Tht.-ba foglalt eljárási szabályok megsértésére hivatkozik (pl. határozatképtelenségre), ennek eredménytelensége esetén (másodlagosan) a közgyűlésen meghozott minden egyes határozat más-más ok miatti érvénytelenségére, a keresethalmazat tárgyi ugyan, de az elsődleges és a másodlagos kereset közötti kapcsolat eshetőleges, ezért a keresetlevélen egyszeres kereseti illetéket kell leróni.
- Ha a felperes a keresetében egy határozat érvénytelenségének megállapítását több okból kéri, egyszeres kereseti illetéket kell leróni, mert a keresethalmazat eshetőleges: az érvénytelenségi okok sorrendben következnek egymás után.

***10/B. A fél által személyesen benyújtott keresetlevélben konkrétan meg kell-e jelölni azokat a jogszabályhelyeket, amelyeket a határozathozatal, illetve maga a határozat sért, vagy elegendő a megtámadásra alapot adó ténykörülmények megjelölése?***

A válaszadó bíróságok egységes álláspontja szerint: a jogi képviselő nélkül eljáró ügyféltől nem követelhető, hogy a keresetlevélben konkrétan megjelölje a keresetének alapjául szolgáló jogszabályt és jogszabályi rendelkezést, azonban a személyesen eljáró félnek is elő kell adnia a keresetet alátámasztó tényeket és bizonyítékokat, elő kell terjesztenie határozott kereseti kérelmét (tehát azt, hogy mit kér a bíróságtól).

A keresetlevél mellékleteit illetően két kérdésben tért el a válaszadó bíróságok véleménye: minden esetben mellékelni kell-e a keresetlevélhez a tulajdoni lap másolatát, illetőleg minden esetben mellékelni kell-e a közös képviselőt megválasztó határozatot annak igazolására, hogy a társasház ki képviselheti. (A budapesti székhelyű bíróságok képviselték a szigorúbb álláspontot, a nem budapesti székhelyűek a megengedőbbet.)

**Összegzés:** A joggyakorlat elemző csoport tagjainak többségi véleménye szerint a felperesnek a keresetlevélhez mellékelnie kell a tulajdonjogát (tulajdonosi minőségét) igazoló tulajdoni lap-másolatot és a birtokában lévő – a kereset elbírálásához szükséges – okiratokat, de a közös képviselő képviseleti jogát igazoló okiratokat nem kell becsatolnia. A képviseleti jog vizsgálata körében a bíróságnak kell felhívnia a közös képviselőt az “első jelentkezése” alkalmával a képviseleti jogosultság hitelt érdemlő igazolására.

A joggyakorlat-elemző csoport felhívja a figyelmet arra, hogy a Pp.164.§ (1) bekezdése szerint a vitás tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el. Az “általában” kifejezésből következik, hogy a bíróság eltérhet a bizonyítás főszabályától: lehetősége van arra, hogy az ellenfelet (érvénytelenségi perekben az alperes társasházat) hívja fel az egyébként a kereset elbírálásához szükséges okiratok és egyéb, az ellenfél birtokában lévő bizonyítékok (pl. jelenléti ív, jegyzőkönyv eredeti példánya, stb.) benyújtására.

***11. A Tht. 42.§ (1) bekezdésében előírt megtámadási határidő nyugvása***

A bíróságok válaszaiból kitűnően az Alkotmánybíróság 3/2006. (II.8.) AB határozata nyomán egységessé vált a bírói gyakorlat arra vonatkozóan, hogy a Tht. 42.§ (2) bekezdésében a perindításra előírt 60 napos

határidő nem jogvesztő: a bíróság nem veheti figyelembe hivatalból a 60 napos határidő elmulasztását [nem utasíthatja el a keresetlevelet a Pp.130.§ (1) bekezdésének h) pontja alapján]. A kereset elkészített benyújtása az elévülés nyugvásának szabályai szerint kimenthető. Az alperes kifogásként hivatkozhat a 60 napos perindítási határidő elmulasztására, a felperes a késedelmét a Polgári Törvénykönyvnek az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezései szerint mentheti ki (rég Ptk. 326.§ (2) bekezdése, a jelenleg hatályos Ptk. 6:24.§ rendelkezései), azonban a felperest terheli annak bizonyítása, hogy a menthető ok fennállt és meggátolta a kereset benyújtását, illetve annak bizonyítása is, hogy az akadály mely időpontban szűnt meg. A bírák menthető – az elévülés nyugvását előidéző, ezáltal a perindítás késedelmének kimentésére alkalmas – oknak tekintik, ha a felperes a közgyűlés időpontját követően jut hozzá azokhoz az okiratokhoz (közgyűlési jegyzőkönyvhöz, jelenléti ívhez, stb.) melyekre a keresetét alapíthatja, és amelyek egyébként a társasház tisztségviselőinek birtokában vannak; a 60 napos határidő az iratok felperes részére történő átadását követő napon kezdődik.

A bírák általában nem fogadják el menthető, a késedelmes perindítás kimentésére alapot adó oknak, ha a felperes a közgyűlésen jelen volt, a határozathozatalban részt vett, az egyszerű megfogalmazású határozatot hallhatta és megérthette, azonban a kereset benyújtásához szerette volna a határozatot írásba foglalva, megszóvegezetten látni és a jegyzőkönyvet későn kapta kézhez. Ha viszont a határozat hosszú, bonyolult megfogalmazású, hallás után nem érthető vagy nem jegyezhető meg, a bírák a jegyzőkönyv késedelmes megküldését menthető oknak értékelik.

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai egyetértettek a Kúria Pfv.I.20.625/2015/8. számú határozatában kifejtett állásponttal, amely szerint: ha a felperes a keresetét megalapozó okiratokhoz még a 60 napos perindítási határidő letelte előtt hozzájut, keresetét az okiratok beszerzésétől, átvételétől számított 60 napon belül terjesztheti elő, nem pedig a közgyűlés időpontjától számítandó 60 nappal az iratok átvétele után még hátralévő idő alatt.

## ***12. A közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményező leggyakoribb eljárési szabálysértések***

***12/A.*** A vizsgálat anyagában a közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményező leggyakoribb eljárési szabálysértések a következők voltak:

1.a határozatot nem a napirendben feltüntetett ügyben hozták (e tárgykörrel foglalkozik a 14. számú kérdés). A joggyakorlat-elemző csoport tagjai e kérdés kapcsán arra a megállapításra jutottak, hogy egyértelműen ki kell tűnnie a meghívóból, ha a társasház a közös képviselő megválasztásán kívül társasházkezelő alkalmazásáról is határozni kíván.

2. a meghatalmazás és a határozatképesség hiánya. Felvetődött, hogy mindkét házastárs tulajdonostársat meg kell hívni a közgyűlésre (a postaládájukban névre szóló, külön meghívók elhelyezésével, vagy a helyben szokásos más módon), de a közgyűlésen a házastársak meghatalmazás nélkül is szavazhatnak egymás nevében. Ez az örökostársakra, testvérekre, stb. nem vonatkozik.

A közgyűlés megkezdésekor, továbbá minden határozathozatal előtt meg kell állapítani a határozatképességet és ezt a jegyzőkönyvben rögzíteni kell (hiszen a jelenléti ív a jelenlévők személyének változását nem követi), de ha az adott határozat meghozatalánál a jegyzőkönyv pontosan rögzíti az ellene és a mellette szavazók, illetve a tartózkodók tulajdoni hányadait, ez a tulajdoni hányadok határozathozatalt megelőző megállapítását pótolhatja és a határozat emiatti érvénytelenségét orvosolhatja.

Felmerült annak igénye, hogy a jogalkotó korlátozza a szavazással kapcsolatos meghatalmazás lehetőségét (pl. a korábbi közös képviselő részére adott meghatalmazás új közös képviselő választása esetén).

3. a döntéshez szükséges írásbeli tájékoztató hiánya adott körülmények között a közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményezheti.

4. a meghívó kézbesítésének hiányosságai. A joggyakorlat-elemző csoport úgy foglalt állást, hogy ha a tulajdonostárs nem a társasházban lévő címre kéri a meghívó kézbesítését (pl. lakásban bérlő lakik, nem a tulajdonostárs), erre irányuló kifejezett kérelmét és a pontos címét a közös képviselőhöz el kell juttatnia,

ezek hiányában a meghívó postaládában elhelyezése (vagy a meghívás más, helyben szokásos módja) szabályszerű meghívásnak minősül.

Ha a társasházközösség elfogadja az e-mail útján történő meghívást, ennek megengedéséről és az e-mail küldésének lehetőségéről, módjáról, alakiságairól az SzMSz-ben rendelkezni kell.

5. a közgyűlés levezetése során vétett súlyos, a határozathozatalra kiható eljárési szabálysértések.

A joggyakorlat-elemző csoport állásfoglalása szerint a jegyzőkönyv elkészítési szabályainak megsértése esetén az abban foglalt határozatok nem érvénytelenek, de a jegyzőkönyv – amely egyébként teljes bizonyító erejű magánokirat – elveszíti a bizonyító erejét.

6. az elszámolásban vétett hibák és hiányosságok (Tht. 48.§).

A joggyakorlat-elemző csoport rámutatott: a tervszámok és tényszámok táblázatba foglalhatók, de nagyobb eltérés esetén a táblázathoz szöveges magyarázatot is kell fűzni.

A körülményektől függően tartalmi és alaki hiányosságok egyaránt okozhatják az elszámolást elfogadó határozat érvénytelenségét.

Felmerült, hogy a rezsicsökkentéssel kapcsolatos egyenlegközlés hiánya csupán részleges – nem teljes terjedelmű – érvénytelenséget eredményezhetne.

A joggyakorlat-elemző csoport akként foglalt állást, hogy önmagában nem okozza az elfogadó határozat érvénytelenségét, ha a Tht. 48.§ (1) bekezdésének f) pontjában előírt „bontás” elmaradt; az azonban érvénytelenségi ok, ha az elszámolás nem tartalmazza a még nem teljesített követelések részletezését, amely akár a tulajdonostársakkal, akár harmadik személyekkel szemben fennálló, esedékessé vált, de be nem fizetett követeléseket jelent.

**Összegzés:** Az eljárési szabálysértésekre vonatkozóan általános érvényű megállapítások nem tehetők. Az egyes esetek körülménte vizsgálata alapján lehet állást foglalni arról, hogy az adott közgyűlési határozat valóban érvénytelen-e.

**12/B.** Eljárési szabálysértésre hivatkozás esetén van-e helye mérlegelésnek az érvénytelenség kérdésében?

A joggyakorlat-elemző csoport véleménye szerint van helye, hiszen a bizonyítékok szabad bírói mérlegelésével dönthető el például az a kérdés, hogy egy okirat – annak tartalma alapján – meghatalmazásnak minősül-e, vagy a jegyzőkönyv hitelesítése szabályszerűen történt-e.

**13. Több érvénytelenségi ok esetén a kereset elbírálása során el lehet-e térni a kereseti kérelmeknek a fél által meghatározott sorrendjétől?**

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai – vitát követően – azt a többségi álláspontot alakították ki, hogy a 10/A. kérdésnél már említett „valóságos” és „vagylagos” tárgyi keresethalmazat előterjesztése esetén a tárgyaló bíró választhatja meg az érvénytelenségi okok tárgyalásának sorrendjét. Azt, hogy a kereseteket milyen sorrendben fogja tárgyalni, a bírónak közölnie kell a felperessel, hiszen a Pp.3.§ (3) bekezdésében előírt tájékoztatást is ehhez kell igazítania.

Eshetőleges” tárgyi keresethalmazat esetén (amikor a felperes akként határozta meg a keresetek sorrendjét, hogy a sorban előbbre álló igény teljesítése kizárja a következő igény teljesítését) a felperes által megjelölt sorrend köti a bírót, az „eshetőleges” kereseteket a felperes által megjelölt sorrendben kell tárgyalnia

Gyakran előfordul azonban, hogy a felperes megjelöli: kereseteinek tárgyalását milyen sorrendben kéri, azonban a keresetek között ténylegesen nem áll fenn a felperes által állított „eshetőleges” kapcsolat. Ilyen eset például, amikor a felperes a közgyűlésen hozott minden egyes határozatra kiható eljárési szabálysértésre hivatkozik, egyúttal minden egyes határozatot többirányú anyagi jogi jogszabálysértés, továbbá kisebbségi érdeksérelem miatt is támad, és elsődlegesen a számára fontos kisebbségi érdeksérelem vizsgálatát kéri. Ekkor a bíró nem köteles a felperes által megjelölt sorrendben tárgyalni a kereseteket, hiszen a logikai sorrend éppen fordított a felperesi sorrendhez képest: ha fennáll az összes határozatra

kiható eljárási szabálysértés, ez feleslegessé teszi a további érvénytelenségi okok vizsgálatát. Ilyen esetben a bíró pervezető végzésében rögzítheti: a keresetek nem alkotnak „eshetőleges” keresethalmazatot, egyben tájékoztatja a felperest a keresetek elbírálásának sorrendjéről, és eszerint adja meg a Pp.3.§ (3) bekezdésében előírt tájékoztatást.

#### **14. A napirend és a meghívó egyes problémái**

A bírának feltett kérdés a következő volt: „Mit kell érteni a „napirendben szereplő ügy” fogalmán; milyen pontossággal kell a meghívóban a napirendet meghatározni? Milyen okiratokat kell csatolni a meghívóhoz ahhoz, hogy adott kérdésben érvényes határozat legyen hozható?”

Erre a kérdésre mindössze hat bíróságtól érkezett válasz, azonban a válaszadó bíróságok és a joggyakorlat-elemző csoport tagjai egyetértettek a következőkben:

A bírák csak az adott eset összes körülményének ismeretében tudják eldönteni azt a kérdést, hogy a meghívó megfelelt-e a Tht. 34.§-ában előírt követelményeknek.

A szavak általános jelentésének figyelembevételével lehet határozni arról, hogy a tulajdonostársak a meghívó szövegét hogyan érthették, értelmezheték. Általános követelmény a meghívóval szemben, hogy az ügy tárgyát konkrétan, egyértelműen, ugyanakkor pontosan jelölje meg.

A konkrét ügy megjelölése helyett az „egyebek” vagy a folyamatban lévő ügyek” megfogalmazás nem fogadható el, hiszen ebből nem ismerhető meg a szavazásra kerülő kérdés.

A meghívóhoz képest a közgyűlés nem határozhat más ügyben (kivéve, ha minden egyes tulajdonostárs jelen van és egyetért abban, hogy a közgyűlés a meghívóhoz képest más ügyben is határozzon), és a döntés nem terjedhet túl az adott tárgykörnek a meghívóban megszabott keretein sem.

Nem szükséges minden napirendi ponttal kapcsolatban írásbeli előterjesztés, de ha rendelkezésre áll előkészítő anyag, azt meg kell küldeni, a vonatkozó okiratokkal együtt. Különösen fontos az éves költségvetés és az elszámolás megküldése – ez az éves elszámoló közgyűlésen az elszámolás előfeltétele. Pályázati kiírás esetén a meghívóhoz mellékelni kell a döntéshez szükséges okiratokat (pályázati kiírás, árajánlatokat, további fontos iratokat), de ha egy korábbi meghívóhoz mindezeket már mellékeltek, az újabb meghívóban elég erre a tényre utalni.

Az adott kérdésre vonatkozó iránymutatásokat tartalmaznak a Kúria Pfv.I.21.105/2010/6. és Pfv.I.20.959/2014/5. számú határozatai.

#### **15. A közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményező leggyakoribb anyagi jogi jogsértések**

**15/A.** A vizsgálati anyagból kitűnt, hogy a közgyűlési határozatok érvénytelenségét leggyakrabban a Ptk. és a Tht. rendelkezéseinek megsértése okozta, de okot szolgáltathat a közgyűlési határozat érvénytelenségére a távhőszolgáltatásról szóló törvény, az Inyvtv., vagy bármely további anyagi jogi jogszabály megsértése is.

Példák arra, hogy a közgyűlési határozat az anyagi jogi jogsértés miatt érvénytelennek bizonyult (a teljesség igénye nélkül):

- a közös tulajdonban lévő kémények bélelési költségének viselése (a Kúria döntése szerint – melyet a csoport tagjainak többsége elfogadott – azt a tulajdonostársat terheli, akinek az érdekében a bélelés történik),
- a tetőtéri lakás ablaka burkolókeretei cseréjének költsége (az ablak alkotóeleme, ezért a lakás tulajdonosát terheli),
- a társasházkezelő és a közös képviselő jogviszonyának keletkezése, a jogviszony tartalma és megszűnés (l. erről a 19. kérdést),
- a Tht. 49.§ (1) bekezdés d) pontjának megsértése,
- a közös képviselő szerződéskötésének korlátai,
- a közös képviselő megválasztásáról szóló határozat érvénytelensége esetén a közös képviselői



- tisztség viselése érvényes volt-e és milyen időtartamra (l. erről a 20. kérdést),  
- a Tht. 47-48-49.§-iban foglalt előírások megsértése.

**Összegzés:** Az esetek eltérése, sokszínűsége miatt általános érvényű megállapítások nem tehetők. A határozat érvénytelenségéről az adott eset összes körülményének értékelése alapján lehet határozni.

**15/B.** Abban a kérdésben, hogy anyagi jogi jogsértés miatti érvénytelenség esetén van-e helye bírói mérlegelésnek, a válaszoló bíróságok álláspontja megoszlott (a legtöbb válaszadó szerint nincsen, a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság szerint van).

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai akként foglaltak állást, hogy anyagi jogi jogsértésre alapított érvénytelenségi kereset esetén a tényállás megállapítása szükségessé teheti a Pp. 206.§ (1)-(2) bekezdései szerinti mérlegelés alkalmazását.

### **16. Esetek elemzése a kisebbségi érdeksérelem köréből**

A bírának feltett kérdés a következőképpen hangzott: „Milyen körülményekre alapítottnan állapította meg ítéletében a „lényeges és jogos kisebbségi érdek” sérelmét? Az érdek fennállása tekintetében vett-e fel bizonyítást?”

A bíróságoktól érkezett példák:

1. Nem állapított meg kisebbségi érdeksérelemet a bíróság a vizsgálati anyag szerint egyetlen esetben sem, amikor a közgyűlés felemelte a közös költség összegét annak érdekében, hogy a jogközösség felújítási, korszerűsítési munkákat végezhesen (panelszigetelést, ablakcserét, stb.).
2. Gyakori a kisebbségi érdeksérelemre hivatkozás az udvarhasználat, az udvari parkolási rend és az ingatlan használatának bármely egyéb kérdéseiben (pl. pékség vagy étterem működtetése, szellőző berendezés üzemeltetése, tisztításának elmulasztása, stb.); de az érvénytelenség megállapítása minden esetben az eset körülményeitől függött.
3. Korábban juttatott külön kedvezmények megvonása nem minősül kisebbségi érdeksérelemnek.
4. Az 51%-nál nagyobb hányad tulajdonosa és a kisebbségben maradt tulajdonosi kör vitáiban csak az adott esetben feltárt tényállás és sérelem ismeretében dönthető el az a kérdés, hogy megvalósult-e a kisebbség olyan fokú érdekséreleme, amely a közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményezi
5. A lakások és az üzlethelyiségek „funkcióváltásának” eseteiben [Tht. 18.§ (1) és (2) bekezdései] szintén az adott eset körülményesei alapján ítéltető meg: a funkcióváltás okoz-e lényeges és jogos érdeksérelemet.

**Összegzés:** A 16. kérdés jellegéből adódik, hogy – hasonlóan a 12. és a 15. kérdéshez – csupán példálózva sorolhatók fel egyes, a válaszadó bíróságok szerint gyakran felmerült esetek, kategorizálni nem lehet, általános érvényű megállapítások a tényállások és a sérelmek eltérései miatt nem tehetők.

Amennyiben lehetőség nyílik társasházi tanácsadó testület felállítására, a testület elemezheti az éppen aktuális és tipikus kisebbségi érdeksérelemi eseteket.

### **17. A hatlakásosnál kisebb társasház egyes kérdései**

A bírának feltett kérdések: „Az Ön által tárgyalt, a vizsgálat körébe tartozó perekben milyen módon került a hatlakásosnál kisebb társasház a szervezet és a működés szempontjából a Tht. rendelkezéseinek hatálya alá? Ha egy hatlakásosnál kisebb társasház nem hozott alakszerű határozatot erre vonatkozóan, a tulajdonosok közötti jogvitában ki vagy kik lehetnek felperesi és alperesi pozícióban?”

A Tht. 13.§ (3) bekezdésének megfelelően a legfeljebb hatlakásos (tehát éppen hat vagy ettől kevesebb számú lakást tartalmazó) társasház közösségének szervezetére és működésére „főszabályként” a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni, a jogközösség azonban „határozhat” akként, hogy szervezetét és működését mégis a Tht. rendelkezéseinek megfelelően alakítja ki.

**17.1.:** *A 17. számú kérdés első felére* (mely szerint a hatlakásosnál kisebb társasház „milyen módon” kerülhet a Tht. rendelkezéseinek hatálya alá, miként fejezheti ki erre vonatkozó akaratát) a bírói válaszok két megoldást vázoltak fel:

**17.1.1.** Az Kúria Pfv.IX.21.237/2011/8. számú határozatában is kifejeződő álláspont szerint a tulajdonostársak döntése nincsen alakszerűséghez kötve, ráutaló magatartással is kifejeződhet. Ilyen ráutaló magatartás, amikor a tulajdonostársak közgyűléseket tartanak, közös képviselőt választanak, stb., mellyel egyértelművé teszik, hogy szervezetükre és működésükre a Tht. rendelkezéseit kívánják alkalmazni. (Ezt a megoldást követi a Fővárosi Törvényszék, illetve a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság több bírója.)

**17.1.2.** A másik álláspontot képviselők szerint a Tht. 13.§ (1) bekezdésének az SzMSz alkotására vonatkozó rendelkezéséből [és a 13.§ (3) bekezdése második mondatából, mely szerint „ha a közösség ilyen határozatot nem hoz ... a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni”] az következik, hogy a kérdésben alakszerű határozat hozatala szükséges. Szigorúbb törvényi előírás hiányában a jogközösség e határozatot szótöbbséggel hozhatja meg. Azzal érvelnek: ellentmondásos helyzet alakulna ki, ha a társasházközösség – akár ráutaló magatartással is – a Tht. rendelkezéseit tartaná magára irányadónak, mégsem alkotná meg a Tht. 13.§ (1) bekezdésének kögens rendelkezésének megfelelően az SzMSz-t; ha tehát a hatlakásosnál kisebb társasház tulajdonostársai a Tht. szerint kívánnak működni, kötelező SzMSz-t alkotniuk. (Ekként foglalt állást a Győri és a Pécsi Törvényszék, valamint a Budai Központi Kerületi Bíróság több bírója.)

**Összegzés:** A joggyakorlat-elemző csoport a megoldások közül a 17.1.1. pontban kifejtett megoldást támogatta.

(Az írásbeli szavazás útján leadott 15 szavazat közül 10 a 17.1.1., míg 5 szavazat a 17.1.2. megoldás mellett foglalt állást.)

**17.2.:** *A 17. kérdés második része* arra vonatkozik: ha a hatlakásosnál kisebb társasház tulajdonostársai a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait tekintik magukra irányadónak, akkor – tekintet nélkül a per tárgyára – perben kell-e állnia mindegyiküknek.

A válaszokból ismét két álláspont körvonalazódott:

**17.2.1.** Az egyik álláspont szerint a hatlakásosnál kisebb társasház közösségére akkor is irányadó a Tht. 3.§ (1) bekezdése, ha egyébként a Ptk. közös tulajdoni szabályai szerint működik, hiszen az, hogy a közösség nem kívánt kialakítani a Tht. előírásainak megfelelő belső szervezetet és működést, nem változtat azon, hogy a „külső” jogviszonyokban társasház-tulajdonosi jogközösségként vesz részt. Ebből következik, hogy akkor sem kell minden esetben minden egyes tulajdonostársnak perben állnia, ha a tulajdonostársak a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait tekintik magukra irányadónak: az adott per tárgytól függően a társasházközösség alperesként perben állhat és maga is indíthat pert. Mivel közös képviselővel nem rendelkeznek, bármelyik tulajdonostársnak adhatnak közös meghatalmazást a per vitelére, ennek hiányában a jogközösséget ügygondnok képviselheti [Pp.49.§ (2) bekezdés]. (A Fővárosi Törvényszék ezt a gyakorlatot folytatja.)

**17.2.2.** A másik álláspont szerint a „belső” viszonyaiban közös tulajdonként működő hatlakásosnál kisebb társasház minden egyes tulajdonostársának részt kell vennie minden egyes perben, a per tárgytól függetlenül. (Ez a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság, a Budai Központi Kerületi Bíróság és a Győri Törvényszék választ adó bíróinak gyakorlata.)

**Összegzés:** A joggyakorlat-elemző csoport tagjai a 17.2.1. pont szerinti megoldást támogatták.

(Az írásban leadott 15 szavazat közül 12 szavazat a 17.2.1., 3 szavazat a 17.2.2. megoldás mellett foglalt állást.)

**18. Az alapító okiratban lehet-e szabályozni a közös tulajdonú részek használati rendjét, azokon dologi hatályú használati jogot alapítani? A használati rendet a bíróság utóbb módosíthatja-e, és ha igen, milyen feltételekkel?**

A beérkezett 69 kérdőívből 20 tartalmazott választ a fenti kérdésekre.

A válaszok 11 bíróságról, ezen belül 5 törvényszékről és 6 helyi bíróságról, összesen 22 bírótól érkeztek (a BKKB-nál 7, a Budapesti II-III. Kerületi Bíróságnál 4 bíró válaszolt, a PKKB-ról nem jött válasz, bár nyilvánvaló, hogy az illetékességi területén a társasházi tulajdoni forma elterjed, ezért jelentős számú társasházi per indul). Igen kevés válaszoló fejtette ki részletes jogi álláspontját, egy részük azért nem, mert nem volt ilyen ügye. Jogi álláspontot - leginkább lakonikus tömörségűt - 16 bíró közölt, egyedül a Gyulai Törvényszék hivatkozott jogerős ítéletre és kidolgozott jogi álláspontra. Az első kérdés első részére (az alapító okiratban lehet-e szabályozni a közös tulajdonú részek használati rendjét) és a második kérdésre a 6 helyi bíróságról 10 bíró adott nemleges vagy ekként értelmezhető választ (a nemleges válaszadók közül 7 a BKKB bírója, a BKKB válaszadó bírái mindannyian nemleges választ adtak); a többi válasz igenlő vagy ekként értelmezhető. Az első kérdés második fordulata (az alapító okiratban lehet-e alapítani dologi hatályú használati jogot), két bíróság adott választ: az egyik igenlő, a másik nemleges.

Mindezek alapján nyilvánvaló, hogy a kérdésekkel kapcsolatban országos ítélkezési gyakorlatra a megküldött kérdőívek alapján nem lehetett következtetni.

A 18. számú kérdés kapcsán a joggyakorlat-elemző csoport a következő négy „részkérdésre” kereste a választ:

**18.1. (az első kérdés első fordulata): Jogszerű-e, ha a társasház tulajdonostársai az alapító okiratban szabályozzák a közös tulajdonú ingatlanrészek használatát?**

A válaszadó bíróságok egy része azon az állásponton volt, hogy lehetséges a közös tulajdonú ingatlanrészek használati szabályozása az alapító okiratban; az egyik válaszadó azzal indokolta ezt, hogy „Az alapító okirat valamennyi tulajdonos szerződése, így itt megállapodhatnak a közös tulajdon használatáról is”.

A nemleges válaszok indoka a közgyűlés ez irányú kizárólagos hatásköre, e hatáskör elvonhatatlansága, és az volt, hogy ilyen szabályokat csak az SzMSz, illetve a házirend tartalmazhat.

Az ügyvédi praxisban elterjedt, hogy az alapító okiratok, még a Tht. hatályba lépését követően létrejöttek is, tartalmazzák azt vagy egy ahhoz hasonló rendelkezést, miszerint „Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.” (Tht. 23. § (1) bek.). E szabály „tárgyakon” nyilvánvalóan dolgokat ért, miáltal érti a közös tulajdonú ingatlanrészeket is, tehát ez tulajdonképpen a közös tulajdonú ingatlanrészek használati szabálya, amiből azt a következtetést vonom le, hogy az ügyvédi szerződéskötési gyakorlat – legalább e rendelkezés erejéig – az alapító okiratban is szabályozza a közös tulajdon használatát. Kérdés, hogy ez jogszerű-e.

Válaszlehetőségek a 18.1. kérdésre:

**18.1.1.:** Az egyik álláspont szerint az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit a Tht.9.§-a tartalmazza. A Tht.9.§-a kógens rendelkezés, melynek beiktatásával a jogalkotó szándéka egyértelműen az volt, hogy az egyhangú szavazati aránnyal módosítható alapító okirat kizárólag a legszükségesebb dologi hatályú rendelkezéseket tartalmazza, míg a tulajdonostárs és a közösség kapcsolatát, jogait szabályozó normák az SzMSz-be kerültek. A Tht. 63.§ (2) bekezdésének megfelelően a Tht. hatályba lépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Tht. kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát vesztette és helyébe a Tht. rendelkezése lépett; az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kellett elvégezni. A Tht. 9.§-át összeolvasva a 63.§ (2) bekezdésével és a törvény miniszteri indokolásával megállapítható, hogy ha a tulajdonostársak nem teremtették meg a korábbi alapító okirat és a hatályba lépett Tht. összhangját, az alapító okiratnak a Tht. kógens rendelkezéseivel ellentétes rendelkezései a hatályukat vesztették. Tekintettel arra is, hogy a Tht. 28.§ (1) bekezdésének b) pontja értelmében a közgyűlésnek kell határoznia a közös épületrészek használatáról is, az alapító okiratba foglalt, de a Tht.9.§-ának körét meghaladó használati rendelkezés nem

vehető figyelembe (Gyulai Törvénytörvény).

**18.1.2.:** A Tht. 9.§-a az alapító okiratnak az érvényességéhez szükséges „minimális” tartalmát határozza meg, azonban annak nincsen akadály, hogy az alapító okiratba a Tht. 9.§-ához képest további dologi hatályú rendelkezés (például a közös tulajdonú ingatlanrészek használati rendje) kerülhessen.

**18.1.3.:** A Tht. hatályba lépését követően létrejött alapító okiratokban nem szabályozható a közös tulajdonú ingatlanrészek használati rendje, de ez nem okoz érvénytelenséget, ha a szabályozás megfelel más szerződés érvényességi kellékeinek és nem ellentétes a tulajdonostársak feltehető szándékával.

A Tht.62.§ (1) bekezdése és a 63.§ (2) bekezdése nem ugyanazokról az alapító okirati rendelkezésekre vonatkozik: a Tht. 62.§ (1) bekezdése a Tht. hatályba lépését megelőzően meghozott alapító okiratok SzMSz-be tartozó rendelkezéseinek hatálytalanításáról és az SzMSz megalkotásáról (módosításáról) szól, amely rendelkezések csak akkor és azáltal szűnhetnek meg, amikor a közgyűlés hatálytalanította őket, ugyanakkor a Tht. kógens szabályával ellentétes rendelkezések ex lege a hatályukat veszítették. Mindebből következik: ha a közgyűlés nem helyezte hatályon kívül a Tht. 62.§ 81) bekezdése szerinti rendelkezéseket, azok hatályban maradtak. A Tht. 26.§ (2) bekezdése kógens szabály, de nem léphetett az alapító okiratba foglalt használati rendelkezés helyébe, mert azzal nem ellentétes: a Tht. 26.§ (2) bekezdése ugyanis nem a használatot szabályozza. Ugyanez a helyzet a Tht. 28.§ (1) bekezdés b) pontjával, amely kógens, de nem a használatra, hanem a közgyűlés jogkörére vonatkozik. A Tht. 9.§ alapján 2004. január 1-től csak annak az alapító okirati rendelkezésnek szűnt meg a hatálya, amely ellentétes volt a Tht. 9.§-ában írt rendelkezéssel, és aminek helyébe e törvényi rendelkezés léphetett. A Tht. nem rendelkezik közös tulajdon használatáról, így kizárt, hogy a használatra vonatkozó alapító okirati rendelkezés ellentétes lehetett vele.

**Összegzés:** A joggyakorlat-elemző csoport tagjainak megoszlott a véleménye, nem alakult ki többségi álláspont, ezért a 18.1. pontban feltett kérdés is további megbeszélést igényel.

(Az írásbeli szavazáson leadott 15 szavazat közül 5 szavazat a 18.1.1., 6 szavazat a 18.1.2., míg 4 szavazat a 18.1.3. pontban részletezett álláspontot támogatta.)

**18.2. Pótolhatja-e ítélet az alapító okiratot úgy, hogy abban a használat rendjét is szabályozza?**

A Tht. 8.§ (1) bekezdése szerint: ha a bíróság elrendeli a közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását, ilyenkor az alapító okiratot a bíróság határozata pótolja.

A bíróságok azonban nem pótolhatnak alapító okiratot úgy, hogy abban a használat rendjét szabályozzák. A bíróságok csak hiánytalan és hibátlan alapító okiratot pótolhatnak, más szerződést csak szerződéskötési kötelezettség esetén hozhatnak létre, azonban a tulajdonostársakat nem terheli a használat szabályozására vonatkozó szerződés megkötésének kötelezettsége, ezért a bíróságok ilyen tartalmú szerződést nem hozhatnak létre, úgy sem, hogy az egy alapító okiratban helyezkedik el.

Annak azonban nincsen sem anyagi jogi sem perjogi akadály, hogy erre irányuló kereset esetén a bíróságok a közös tulajdon használatát ítélettel rendezzék abban a perben, melyben a közös tulajdon társasház alapításával szüntetik meg és ítélettel pótolják az alapító okiratot. A közös tulajdon megszüntetése és a használat rendezése iránti keresetek összekapcsolhatók, valóságos tárgyi keresethalmazatot képeznek.

**Összegzés a 18.2. kérdést illetően:**

Ítélet nem pótolhatja az alapító okiratot úgy, hogy abban a használat rendjét is szabályozza. A közös tulajdon társasház alapításával megszüntető perben azonban – erre is irányuló kereset esetén – a közös tulajdonú ingatlanrészek használata rendezhető.

**18.3.: A bíróságok módosíthatják-e, és ha igen, milyen feltételekkel, a társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek – szerződéssel vagy határozattal kialakított tényleges – használati rendjét?**

A bíróságok álláspontjai e kérdést illetően is megoszlottak: a többség (a clausula rebus sic stantibus elvére épülve) a bírói módosíthatóság mellett állt ki, míg a nemleges álláspontok a közgyűlés kizárólagos hatáskörére, és e hatáskör elvonásának tilalmára utaltak. Egyesek abból indultak ki, hogy a bírói módosítás azért kizárt, mert a társasházi használati jogvita esetén a bíróság nem a használati rend módosításáról,

hanem a használat rendezéséről dönt; mások szerint a bírósági módosítás előfeltétele, hogy a közgyűlés ne hozzon érvényes határozatot, vagy egyáltalán ne határozzon a használati rend megváltoztatásáról.

Az adott kérdés körében érdektelen a tulajdonostársak közötti birtok- vagy használati jogvita, mert a kérdés nem e konfliktusok bírósági kezeléséről szól, hanem a közösség szerződéssel, illetve normatív vagy eseti határozattal szabályozott használati rendjének megváltoztatásáról. E jogviták nem a társasházi tulajdonostársak között állnak fenn még akkor sem, ha a közösség magatartása olykor egyes tulajdonostársak álláspontjára, viselkedésére vezethető vissza.

Ha a kialakult használati rend szerződésen alapul, a szerződés bírói módosítására a régi Ptk. 241.§-ába, illetve a Ptk. 6:192.§-ába foglalt feltételek teljesülése esetén kerülhet sor, ha viszont a használatot nem szerződés rendezi, hanem az SzMSz vagy eseti határozat, a bíróság – megfelelő kereset esetén - nem az SzMSz-t vagy a határozatot módosítja, hanem a tényleges használat rendjét. (Megjegyzést érdemel, hogy ha a Tht. 27/A.§ (4) bekezdés szerinti per indult, ez a használatrendezés előkérdésének minősülhet, amennyiben a jegyző által indított per tárgya az SzMSz vagy ezen belül a házirendi szabályok hiánya, jogellenessége.)

A tulajdonostársak egyébként nem csak társasházi esetekben nincsenek elzárva attól, hogy korábban ítélettel rendezett használatot újra szabályozzanak. A tulajdonostárs az ítélettel rendezett használat újra rendezését is kérheti a bíróságtól: ítélt dolog csak akkor gátolja a perindítást, ha ugyanazon felek egymással szemben ugyanazt a jogot érvényesítik változatlan tényalapon. Ha a tényalap a körülmények időközbeni változása miatt eltér a korábbtól, a per érdemben tárgyalható.

Érvénytelen használatrendezési szerződésre alapított igény esetében, megfelelő kereset alapján az érvénytelenségi ok is kiküszöbölhető, de ha ez nem lehetséges, a használatot a bíróság rendezheti vagy módosíthatja.

Az a megközelítés, mely szerint a bíróság a használatrendezéskor elvonja a közgyűlés hatáskörét, nem helyes, mert a közgyűlés hatásköre nem konkurál a bíróságéval: a polgári peres eljárásban a társasházközösség az egyik peres fél, akinek határozathozatali jogköre nem annulálja a bíróság döntési jogkörét. Az ítélet egyébként nem zárja ki, hogy a közgyűlés azonos tárgyban határozatot hozzon. Az, hogy a közgyűlésre a res iudicata hatás nem terjed ki, ezért a közgyűlés az ítélet után és ellenében is határozhat a használat rendezéséről, nem kíméli meg a társasházat az ítélet bírósági végrehajtásától, illetve az ítélettel való szembeszegülés egyéb jogkövetkezményétől, de attól sem, hogy megfelelő kereset esetén, a körülményekben történt lényeges változásra tekintettel a bíróság a használatot a társasházi norma okán kialakult használati rendtől eltérően változtassa meg.

Ha a használat társasházon belüli rendezéséről határozat születik, és ez ellentétes egy korábbi bírói ítélettel, ez nem okozhatja a határozat érvénytelenségét, mert a Tht. 42.§ (1) bekezdése a bírói ítéletbe ütközést nem tekinti érvénytelenségi oknak; ez azonban nem jelenti azt, hogy egy érvényes határozat megakadályozhatja egy jogerős ítélet végrehajtását.

### **Összegzés a 18.3. kérdést illetően:**

A bíróságok a hatályos Ptk. feltételeinek megfelelően módosíthatják a társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek használati rendjét.

**18.4.:** *Az alapító okiratban lehet-e jogszerűen dologi hatályú használati jogot alapítani közös tulajdonú ingatlanrészen?*

A kérdés kapcsán a következő jogok alapítása jöhet szóba:

- a) földhasználati jog,
- b) haszonélvezeti jog,
- c) telki szolgálat,
- d) a használat joga,
- e) közérdekű használati jog,
- f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,

A felsorolt jogok mindegyike bejegyezhető a társasházi közös tulajdonú ingatlanra attól függetlenül, hogy melyik keletkezik a bejegyzéssel, és melyik létezik a nélkül is. [A fentiek közül a földhasználati jog, haszonélvezeti jog, a használati jog, és a telki szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre (Ptk. 5:168.§). Megjegyzést érdemel, hogy a jogok alapítása és létrejötte elválik egymástól.]

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet értelmében a jogokat az egész ingatlanra *vagy* az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. Az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részét záradékolt vázrajzon kell feltüntetni. E vázrajzon a közös tulajdonú ingatlanrész, és azon a természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett rész is feltüntethető. Ez azt jelenti, hogy nem okoz zavart sem az alapításkor, sem a bejegyzéskor, hogy a közös tulajdonú társasházi ingatlan tulajdoni hányadként alkotórésze a külön tulajdonoknak, viszont ennek következtében a jogokat a társasházi törzslapra és a külön tulajdonok tulajdoni lapjaira is bejegyzik.

Az alapítási rendelkezés helyet kaphat az alapító okiratban. Az alapító okiratot, mint szerződést a tulajdonostársak kötik meg, amely azt jelenti, hogy nekik feltétlenül részt kell venniük az ügyletben, ez azonban nem zárja ki, hogy az okirat egyéb, nem a társasház alapításra vonatkozó tartalma okán az említett jogok jogosultja is aláírja az alapító okiratot. Az ingatlanügyi hatóságok az okirati elvet szigorúan veszik, de ha a kérelem az alapító okirat többlet-tartalmának megfelelő be- illetve feljegyzésre irányul, a jogokat és tényeket be- illetve feljegyezhetőnek tekintik. Az alapító okirat nem okoz nagyobb védeltséget, mint bármilyen más okirat, amiben a jogok alapíthatóak lettek volna.

#### **Összegzés a 18.4. kérdést illetően:**

Az alapító okiratban jogszerűen alapíthatók dologi hatályú használati jogok társasházi közös tulajdonú ingatlanrészre.

#### **19. A közös képviselő megbízási jogviszonyban áll a társasházközösséggel, ha a társasházközösség tulajdonostársat választ közös képviselőnek?**

##### *A probléma lényege:*

Ha az egyik tulajdonostárs a közös képviselő, közös képviselői jogait és kötelezettségeit vajon kizárólag a Tht. rendezi-e? Alkalmazhatók-e a Ptk. megbízási szerződésekre vonatkozó szabályai, ha a jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos kérdés kapcsán a Tht. szabályai „kevésnek bizonyulnak”, nem adnak megoldást? Ha a társasházközösség megbízási szerződést köt az egyébként tulajdonostárs közös képviselővel, a közös képviselői jogviszonyra a Tht. vagy a Ptk. irányadó-e: mikor és milyen címen szűnik meg a közös képviselői jogállása: felmondással és a felmondási idő leteltével, vagy felmentéssel a Tht.28.§ (3) bekezdése szerint. Lemondással (melyet a Ptk. ismer, de a Tht. nem) megszűnhet-e a jogviszonya, illetve ha felmentik, jogosult-e felmentési díjra?

##### *A válaszadó bíróságok véleménye:*

17 megyéből 40 bíróság 10 bírása által leadott kérdőívek eltérő álláspontokat rögzítettek:

Az egyik megközelítés szerint ha a közösség megbízási szerződést kötött a tulajdonostárssal a közös képviselet ellátására, elsődlegesen a szerződés rendelkezéseit, a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Tht.-nak és a Ptk.-nak a megbízásra vonatkozó előírásait kell alkalmazni, a Tht. 28. § (3) bekezdése alapján történő „bármikori időpontra” szóló felmentés egyben a közös képviselő írott vagy szerződésben nem foglalt felmondását rögzíti.

További álláspont szerint a közös képviselő eltekintve attól, hogy van-e írásos szerződése, megbízási jogviszonyban látja el a tevékenységet, mégpedig függetlenül attól, hogy a társasházban tulajdonostárs-e vagy nem.

A Dunaújvárosi Járásbíróság bírása megpróbálta elhatárolni a közös képviselői és a társasházkezelői tevékenységet, és ennek kapcsán rámutatott, hogy a Tht. a közgyűlés által történő felmentésről rendelkezik, a lemondásról nem, amelyből az következik, hogy lemondással nem szűnhet meg a közös képviselői tevékenység. A közös képviselővel – akár tulajdonostárs, akár harmadik személy – nem kötelező megbízási szerződés kötése, csak akkor, ha egyben társasházkezelői tevékenységet is folytat (mely esetben kötelező a szerződéskötés). A megbízási jogviszony kezdő időpontja a megválasztó közgyűlés, a megszűnés időpontja

a közgyűlés közös képviselőt felmentő közgyűlési határozatának meghozatala, kivéve ha megbízási szerződést kötöttek, mert ebben az esetben a szerződésben foglalt felmondási idő is irányadó.

A Szekszárdi Járásbíróság vizsgálta, hogy a jogviszony a Ptk. 6:213. § szerinti rendes felmondással, a Ptk. 6:278. § szerinti rendkívüli felmondással, vagy a Tht. 28. § (3) bekezdés szerint felmentéssel szűnt-e meg. Kifejtette: a Ptk. által szabályozott jogviszonyban a felek főszabályként nem jogosultak azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A megbízási szerződésben a felek kizárhatják a Ptk. 6:278. §-ban írt azonnali hatályú felmondást, de nem zárhatják ki a 6:213. § (3) bekezdésben írt rendes felmondást. Ugyanakkor a Tht. 28. § (3) bekezdés szerint a közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti. Miután a jogviszony felmentéssel szűnt meg, nem kell alkalmazni a megbízási szerződés felmondásra vonatkozó szabályait és a felperes nem jogosult a felmondási díjra (4.G.40.063/2014.). Ettől eltérő álláspont szerint jár a felmondási díj (Budai Központi Kerületi Bíróság 12.P.XII.24.672/2012/12., Pesti Központi Kerületi Bíróság I.P.53.121/2012/4.).

A Miskolci Járásbíróság kifejtette (3.P.22.642/2014/6.): szerződéses jogviszony hiányában a Tht. alapján kell megítélni a közös képviselő jogviszonyát, ekkor fogalmilag kizárt a Ptk. 6:140. §-ban foglalt ellátás intézményének alkalmazása, és szerződéses jogviszony hiányában arra sincs lehetőség, hogy az alperes tévedésre és megtévesztésre hivatkozással megtámadja a Tht. 6:91. § (1) bekezdése alapján a közös képviselő tevékenységét vagy mulasztását.

**Összegzés:** A joggyakorlat-elemző csoport tagjai – hosszas vitát követően – arra az álláspontra jutottak, hogy a közös képviselő jogállása hasonló a gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének jogállásához. Így ha az egyik tulajdonostárs a közös képviselő, és nem kötött alakszerű (írásbeli) megbízási szerződést a jogközösséggel (közbevetve, hogy a szerződés aláírása kétségtelenné teszi a kötelelem létrejöttét), a közös képviselő megválasztásával és a megválasztás elfogadásával szerződés is létrejön a felek között, amely tartalmát tekintve a megbízási szerződésnek felel meg.

Az ilyen módon létrejött megállapodás tartalma nem lehet ellentétes a Tht. kógens szabályaival, hiszen ha a kötelelem létrejöttére és megszűnésére, illetve a jogviszony tartalmára jogszabály kógens előírást tartalmaz, az a szerződés részévé válik (Ptk. 6:60.§ (1) bekezdése).

Ha a közgyűlés felmenti a közös képviselőt, ez egyben a megbízási szerződés megszűnését is jelenti. A jogközösség eltérhet a felmentés Tht. 28.§ (3) bekezdésébe foglalt rendelkezésétől: korlátozhatja a saját – egyébként azonnali hatályú – felmentési jogkörét azzal, hogy a közös képviselői jogviszony megszűnését felmondási időhöz (a felmondási idő lejártához) köti. A közös képviselő a felmondási időre a jogközösséggel kötött megállapodásnak megfelelően tarthat igényt külön díjazásra; megállapodás hiányában a felmondási időre külön díjazás nem jár. A Tht. 28.§ (3) bekezdése csak a felmentésről rendelkezik, azt azonban nem zárja ki, hogy a közös képviselői jogviszony más módon is megszűnhessen. Ebből kiindulva: a közös képviselő lemondhat a tisztségéről, amely egyben a megbízási szerződés megszűnését is jelenti. Ha a lemondást a jogközösség nem fogadja el és nem menti fel a közös képviselőt vagy nem hoz határozatot, a lemondott közös képviselő pert indíthat annak megállapítására, hogy közös képviselői jogállása megszűnt.

## ***20. Hogyan alakul a közös képviselő felelőssége a társasház és harmadik személy irányában, ha a megválasztásáról szóló határozat érvénytelen? Hivatkozhat-e a harmadik személy a közös képviselő képviseleti jogának hiányára vagy korlátozott voltára?***

### *A bíróságok által megküldött válaszok*

A válaszadó 17 megyéből 40 bíróság 18 bírása által leadott kérdőívek az alábbi álláspontokat rögzítették: Határozott volt a fővárosban működő bíróságok álláspontja arról, hogy a „harmadik személy” nem hivatkozhat a közös képviselő képviseleti jogának hiányára vagy korlátozottságára, hiszen képviselői jogállása onnantól szűnik meg, hogy a bíróság jogerősen megállapította a megválasztó határozat érvénytelenségét.

A BH2015. 191. számú eseti döntésben is megnyilvánuló álláspont szerint a társasház közös képviselőjének

képviselési joga nem korlátlan, ezért ha olyan szerződést köt, melyről csak a közgyűlés dönthet, és ilyen döntés nincs, akkor a társasház részéről nem áll fenn a szerződéskötési akarat és a szerződés nem jön létre. Ehhez az állásponthoz csatlakozva a Pécsi Törvényszék rámutatott: a közös képviselő csak azokban az ügyekben járhat el a társasházközösség nevében, amelynek az intézésére jogszabály vagy a társasház feljogosítja. Jogkörének túllépését a közgyűlés utólagos jóváhagyása orvosolhatja, de az álképviselő jognyilatkozataihoz joghatás nem fűződik egészen addig, amíg azt az arra jogosult utólag jóvá nem hagyja (1.Pf.20.200/2015/5.).

Az egyik válaszadó szerint ha nem rendelkezik társasházkezelő végzettséggel a közös képviselő, elláthatja a társasház törvényes képviselését.

A Dunaújvárosi Járásbíróság kifejtette: a közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasházkezelői tevékenységet is elláthat, abból, hogy ezért díjazást kapott, nem vonható le az a következtetés, hogy a tevékenységét üzletszerűen látta el. A társasházkezelői tevékenységhez önálló gazdasági tevékenység párosul, amely egy olyan megállapodással jön létre, melynek a lényege, hogy a társasház bizonyos gazdasági tárgykörben a társasházkezelőnek (mind szerződő félnek) döntési jogkört is átad, ezáltal később az egyes gazdasági döntéseket nem a tulajdonostársak közössége hozza meg közgyűlési határozattal. A bíróság megítélése szerint e jogátruházásban érhető tetten a Tht. 56. § (6) szerinti önállóság, amely az üzletszerűség jellegét is magára öltve hordozza a gazdasági kockázatvállalást. Ezt a kockázatviselést rendezi a Tht. 43. § (2) bekezdése szerinti szerződés (amelyet a társasház a társasházkezelővel köthet meg), így tehát nem önmagában a társasházkezelői tevékenységkört kell vizsgálni, hanem annak a jellegét, mert ennek mentén lehet eldönteni, hogy egy személy közös képviselőként, vagy társasházkezelőként végzi-e a munkáját (8.P.20.430/2015/10. számú ítélet).

**Összegzés:** A joggyakorlat-elemző csoport véleménye szerint az őt megillető jogkörön belül a társasház nevében és érdekében eljáró közös képviselő cselekményei a társasház cselekményeinek minősülnek. Ha e jogkörében kárt okoz, azt a társasháznak kell megtérítenie. A harmadik személy akkor követelheti kárának megtérítését közvetlenül a közös képviselőtől, ha a közös képviselő a kárt jogkörén kívül eljárva okozta.

A 20. kérdés három esetkör is érint:

- amikor a közös képviselő úgy járt el és kötött szerződést, hogy nem választották meg,
- amikor megválasztották ugyan, de az őt megválasztó közgyűlési határozat érvénytelennek bizonyul,
- megválasztották és az erről rendelkező határozat is érvényes, azonban a közös képviselő túllépi a Tht., az SzMSz vagy a közgyűlési határozat által megszabott kereteket.

Azt a kérdést, hogy a közös képviselő „kifelé”, harmadik személyek irányában eljárhatott-e, vállalhatott-e kötelezettségeket és szerezhett-e jogokat, az álképviselő szabályainak alkalmazásával kell elbírálni (Ptk. 6:14.§ (1) és (2) bekezdései).

Ha viszont jogszabály külön előírást – feltételt – tartalmaz valamely szerződés megkötésére vagy joghatást kiváltó cselekmény megtételére, a harmadik személynek vizsgálnia kell: a közös képviselő cselekménye vagy nyilatkozata megfelel-e a jogszabály követelményeinek. Például kölcsön felvételéről, ennek kapcsán a közös tulajdonú épületrészek zálogjoggal megterheléséről – jogszabály előírása folytán – csak a közgyűlés határozhat. Amennyiben ilyen döntés nincs, a társasházközösség részéről nem áll fenn szerződési akarat a kölcsönszerződés megkötésére és szerződés nem jön létre. Ez esetben – a jogszabály előírása miatt – a közös képviselő nyilatkozata nem alkalmas a szerződési akarat pótlására. (BH 2015/191. számú eseti döntés).

Addig, amíg a bíróság meg nem állapítja a közös képviselőt megválasztó határozat érvénytelenségét, a közös képviselő a jogkörének keretein belül eljárhat.

**21. Közös képviselő hiányában az eljárás félbeszakadásának vagy ügygondnok kirendelésének van-e helye?**



Abban az esetben, ha a per megindítását követően (tehát a per alatt) szűnik meg a közös képviselő e jogosultsága (például: jogerőre emelkedik a közös képviselő megválasztásáról szóló határozat érvénytelenségét megállapító ítélet) és ennek következtében tényként megállapítható, hogy a társasház közös képviselet nélkül maradt, a kérdésre maga a Pp. adja meg a választ: a Pp. 111.§ (3) bekezdése szerint ugyanis a bíróság előtti eljárás – továbbiak mellett akkor is – félbeszakad, ha a fél törvényes képviselőjének ez a jogosultsága anélkül szűnik meg, hogy az általa képviselt fél cselekvőképessé vált volna. Ha tehát a társasháznak nincsen újabb közös képviselője, a közös képviselő jogviszonyának a megszűnése olyan eljárásjogi tény, amely annak a félbeszakadását vonja maga után. Ehhez képest van lehetőség a Pp. 111.§ (5) bekezdésében foglaltak alkalmazására, amely szerint: ha az eljárás félbeszakadása, vagy annak túlságosan hosszú tartama a másik fél méltányos érdekeit sértené, a bíróság a fél részére akár kérelemre vagy hivatalból ügygondnokot rendelhet ki.

Ha viszont valaki felperesként olyan társasház ellen akar pert indítani, amelynek a keresetindításkor nincsen közös képviselője, a joggyakorlat elemző csoport tagjai elképzelhetőnek tartják azt a megoldást, hogy a felperes a keresetlevél előterjesztésével egyidejűleg valószínűsíti ezt a körülményt és azonnal kéri ügygondnok kirendelését.

**22. Felfüggeszhető-e a közös költség megfizetése iránti per a közös költséget előíró közgyűlési határozat érvénytelensége iránti perre tekintettel?**

A joggyakorlat-elemző csoport véleménye szerint a probléma nem tűnik túl életszerűnek, mert jóval a közös költség tárgyában hozott közgyűlési határozatot követően derülhet ki, hogy valamelyik tulajdonostárs nem tett eleget a külön perben támadott határozaton alapuló fizetési kötelezettségének. Elvileg azonban nem lehet kizárni, hogy a bíróság a közös költség megfizetése iránt indított pert felfüggeszse a már folyamatban lévő és egyébként a közös költség tárgyában hozott határozat érvénytelenségének a megállapítására irányuló per befejezéséig (tekintettel arra, hogy az ismertetett esetben a közgyűlési határozat érvénytelensége iránti per kimenetele előkérdése a közös költség megfizetése iránti pernek).

A közös költség megfizetése iránti per Pp.152.§ (2) bekezdése szerinti felfüggesztése – a egyébként indokolt – csupán lehetőség a bíró számára: amennyiben nem él a felfüggesztés lehetőségével és utóbb a másik perben a bíróság mégis megállapítja a marasztalás alapját képező határozat érvénytelenségét, az alperes perújítással élhet.

**23. Ha a tulajdonostárs az elszámolást elfogadó határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indít, a perben vitatható-e a közös képviselő által a társasház nevében megrendelt munka szükségessége és gazdaságossága, vagy a munka költségét a közös képviselő jogosult „beállítani” az elszámolásba (és a kereset elbírálása során az elszámolás ilyen szempontból nem vizsgálható)?**

A kérdés (melyet a Budai Központi Kerületi Bíróság javasolt) a következő esetet takarja: a közös képviselő elkészíti az éves elszámolást, melynek egyik tétele egy elvégzett munka X összegű kifizetett költsége. Miután a közgyűlés elfogadta az éves beszámolót, az egyik tulajdonostárs pert indít annak megállapítása iránt, hogy az elfogadó közgyűlési határozat érvénytelen, mert a munka nem volt szükséges, nem volt gazdaságos, a költsége eltúlzott. Az a kérdés, hogy a vizsgálható-e a perben a munka szükségessége, gazdaságossága, a munkadíj összege.

A bíróságok válaszai megoszlottak, a teljes körű vizsgálat lehetőségétől annak kinyilvánításáig terjedtek, hogy az említett kérdések nem vizsgálhatóak, mert nem ezek képezik a per tárgyát, hanem magának az elfogadó határozatnak az érvényessége.

**Összegzés:**

*A joggyakorlat-elemző csoport a következő megoldást javasolja*

- Abban az esetben, ha az árajánlat rendelkezésre áll és ennek ismeretében a közgyűlés határozatot hozott a munka elvégzéséről, a munka elvégzését ellenző tulajdonostársnak lehetősége lett volna a munka elvégzéséről rendelkező határozat megtámadására. A közös képviselő csupán végrehajtotta a jogközösség határozatát. Ilyen előzmények után az éves elszámolást támadó perben a bíróság nem vizsgálhatja a munkavégzés szükségességét és költségét, mert ezzel valójában a korábbi, annak idején keresettel nem támadott határozat vizsgálatát valósítaná meg (ezért az erre irányuló alaptalan keresetet ítéletével elutasítja).

- A másik esetben a munka elvégzését megelőzően a közgyűlés határozott a munkavégzés szükségességéről, de nem állt rendelkezésre előzetes árajánlat: a díjazásról és az egyéb költségekről a közös képviselő állapodott meg a vállalkozóval. Ha a tulajdonostárs az éves elszámoló határozat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetében azt állítja, hogy a költség eltúlzott, a bíróság a költség összegét – ennek kapcsán az éves elszámolást elfogadó határozat érvényességét – vizsgálhatja, erre a kérdésre ugyanis a korábbi – a munka elvégzése előtti – határozat nem terjedt ki, ezért a költség nagysága a korábbi határozat kapcsán nem volt vitatható és vizsgálható.

- Végezetül: ha a közös képviselő a saját elhatározása alapján végeztette el a munkát és a költségéről is ő állapodott meg a vállalkozóval, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársaknak az éves elszámolásig nem volt lehetőségük a mindezekkel kapcsolatos jogaik gyakorlására, érdeksérelmükre hivatkozással az éves elszámoló határozat megtámadása körében sérelmezhetik a munka elvégzését, gazdaságosságát, költségét. A közös képviselő szabálytalan eljárása nem foszthatja meg a tulajdonostársakat jogaik gyakorlásától.

#### **24. Szempontok a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztéséhez**

A Tht. 42.§ (2) bekezdése szerint a támadott közgyűlési határozat végrehajtását a bíróság indokolt esetben felfüggesztheti.

Hangsúlyozva, hogy a bíróságnak mindig az adott ügy sajátosságainak figyelembevételével kell határoznia a Tht. 42.§ (2) bekezdése szerinti felfüggesztés lehetőségéről és szükségességéről, a felfüggesztés indokolt lehet:

- ha a rendelkezésre álló iratok alapján a kereset eredményessége valószínűsíthető, a kereset mellékleteként becsatolt okiratok alapján igen nagy a valószínűsége annak, hogy a fél által állított jogszabálysértés fennáll.
- ha a határozat végrehajtása a keresetet indító fél számára olyan érdeksérelemmel jár, amely utóbb már nem vagy csak részben orvosolható. A bíróságnak különösen annak vizsgálatára kell gondot fordítania, hogy a közgyűlési határozat végrehajtását követően az eredeti állapot helyreállítható-e, vagy a végrehajtás felfüggesztése nem okoz-e súlyosabb károsodást, mint amilyennel a végrehajtás felfüggesztésének elmaradása járna.

Egyes bíróságok gyakorlata szerint a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztésekor ugyanazokat a szempontokat kell értékelni, mint az ideiglenes intézkedés meghozatalánál: a fő szempont annak a vizsgálata, hogy a felfüggesztés vagy annak elutasítása okoz-e kisebb érdeksérelemet a feleknek és figyelemmel kell lenni arra is, hogy a társasház működését a határozat végrehajtásának a felfüggesztése ne akadályozza.

Adott körülmények között lehetőség van a határozatnak csak a felperes vonatkozásában történő felfüggesztésére is.

#### **25. Ki jogosult beavatkozni a társasházi perekbe?**

Erre a kérdésre 18 értékelhető válasz érkezett, többen megjegyezték, hogy a társasházi perekben ritka a beavatkozó.

A bíróságok egységes álláspontja szerint – mellyel a joggyakorlat-elemző csoport tagjai is egyetértettek – a

beavatkozás a társasházi perekben is a beavatkozás általános szabályinak megfelelően, a Pp. 54-57.§-inak rendelkezései szerint lehetséges: a beavatkozónak meg kell jelölnie, hogy a társasházi per eldöntéséhez milyen jogi érdeke fűződik. A beavatkozás engedélyezhető akár a tulajdonostárs, akár a társasház pernyertességének előmozdítása érdekében.

Beavatkozásra jogosult lehet: a tulajdonostárs, a haszonélvező, a társasházi lakás vevője vagy a korábbi tulajdonosa, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultja, a társasházkezelő, a bérlő, a szomszéd, a magát közös képviselőnek állító személy vagy a korábbi közös képviselő. Beavatkozásra alapot adó jogi érdek merülhet fel például a mögöttes felelősség, tehertől mentesülés, használati jogviszony esetén.

Megjegyzést igényel, hogy a joggyakorlat-elemző csoport tagjai szerint önmagában a „korábbi tulajdonos” pozíciója nem elég a beavatkozás megengedéséhez, a volt tulajdonosnak a konkrét jogi érdekét is meg kell jelölnie (ilyen például az öt fenyegető, rá áthárítható fizetési kötelezettség).

Budapest, 2017 májusa

dr. Harter Mária

a csoport vezetője

Melléklet:

A bíróságoknak kiadott kérdőív

## KÉRDŐÍV

1. sz. melléklet

Tisztelt Bíró Kollégám!

A Kúria Elnöke a 2016. évben elrendelte a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseivel kapcsolatban kialakul joggyakorlat vizsgálatát és elemzését.

A joggyakorlat-elemző csoport vezetőjeként kérem, hogy válaszoljon a következő kérdésekre és válaszait (a kérdések sorrendjében, a kérdés számának feltüntetésével, esetenként a kért határozatokat mellékelve) **2016. május 15-ig** szíveskedjen megküldeni a részemre a **HarterM@kuria.birosag.hu** e-mail címre.

Ha válaszok elektronikus úton (e-mailben) történő megküldése nem lehetséges, kérem, hogy válaszait az említett időpontig postai úton a dr. Harter Mária (Kúria 1055 Budapest, Markó u. 16.) névre és címre juttassa el!

A vizsgálat a **2014. január 1. és 2015. december 31. között**, a Fővárosi Törvényszéken és a budapesti kerületi bíróságokon az ügyek nagy számára tekintettel a **2015. január 1. és december 31. között** első-, és másodfokon jogerősen befejezett ügyeket érinti, amelyekben a kereset vagy a viszontkereset (keresethalmazat esetén a keresetek egyike) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) valamely rendelkezésén alapult.

Ha a vizsgálati időszak alatt nem hozott a II. részben említett egyes kérdésekre vonatkozó határozatot, de szeretné közölni az álláspontját, kérjük, tegye meg és röviden foglalja össze az Ön által folytatott gyakorlatot! Erre egyes kérdéseknél kifejezett felhívást is talál! Kihagyhatja azt a kérdést, amelyre nem kíván válaszolni.

A fellebbezési tanácsok elnökeit kérem, hogy az I.1. és az I.2. pontokban feltett kérdésekre a saját személyükre vonatkozóan, a kérdőív további részében a tanács egészének munkájára vonatkozóan adják meg válaszukat!

### **I. Adatok**

- 1.) Kizárólag társasházi pereket tárgyal? Ha nem: milyen típusú jogvitákat tárgyal a társasházi jogvitákon kívül?
- 2.) Mióta tárgyal társasházi jogvitákat (is)?
- 3.) Az előbbieken megjelölt vizsgálati időszak alatt hány ügyet fejezett be (Ön vagy az Ön által vezetett másodfokú tanács), amelyben a kereset (viszontkereset, keresethalmazat esetén a keresetek vagy viszontkeresetek egyike) a Tht. valamely rendelkezésén alapult? Ezek közül hány ügy fejeződött be ítélettel?

### **II. Érdemi kérdések**

- 1.) A vizsgált időszakban indult-e Ön/az Ön tanácsa előtt a Tht.27/A.§-án alapuló jogvita? Ha

indult, szám szerint mennyi?

A Tht.27/A.§-ára alapított kereset benyújtása esetén hány ügyben és milyen indokkal (a Pp.130.§ (1) bekezdésének melyik pontja alapján) utasította el a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül?

Az említett §-ra alapított perek közül hány pert fejezett be ítélettel?

Az ügyek várhatóan kis számára tekintettel, kérjük, küldje meg a vizsgálati időszakban az e tárgykörben Ön által kihirdetett valamennyi (akár a keresetet elutasító, akár annak helyt adó) ítéletet! Ha Ön első fokon tárgyaló bíró, válaszához azokat az ítéleteket is mellékelje, amelyeket megfellebbeztek!

2.) A vizsgált időszakban kellett-e határoznia abban a kérdésben, hogy a társasházi külön tulajdon (lakás, üzlethelyiség) eladása esetén a társasház kitől követelheti az eladáskor fennálló közösköltség-hátralékot: az eladótól vagy a vevőtől?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontját és annak részletes indokait tartalmazó ítéletet!

Ha nem hozott e kérdésben ítéletet, mi a véleménye?

3.) A vizsgált időszakban kellett-e határoznia abban a kérdésben, hogy ha a társasházi külön tulajdont haszonélvezet terheli, kit terhel a közös költség-fizetési kötelezettség: a haszonélvezőt, a tulajdonostársat vagy mindkettőjüket egyetemlegesen?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontját és annak részletes indokait tartalmazó ítéletet!

Ha nem hozott e tárgyban ítéletet, mi a véleménye?

4.) Ha a társasház az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában (még) nem jött létre, de a tulajdonostársak közössége az alapító okirat alapján társasházközösségként működik, a közösség határozatai mely jogszabály (a Tht. vagy a Ptk.) rendelkezései alapján támadhatók meg?

Az említett esetben a Tht. rendelkezései alapján érvényesíthető-e a közös költség megfizetése iránti igény? Ha igényelhető közös költség: kiknek kell (vagy lehet) felperesi, illetve alperesi oldalon perben állniuk?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontját és annak részletes indokait tartalmazó ítéletet!

Ha nem hozott e tárgyban ítéletet, mi a véleménye?

5.) Ha a per során a társasházközösség visszavonja a megtámadott közgyűlési határozatát, ez akadály-e a kereset érdemi elbírálásának?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontját és annak részletes indokait tartalmazó határozatot!

Ha nem hozott e tárgyban határozatot, mi a véleménye?

6.) A közgyűlési határozatra alapított igények érvényesítése iránti perben figyelembe veszi-e az érdemi döntés meghozatala során az anyagi jogi jogszabályokkal ellentétes, ám az erre

nyitva álló határidőben meg nem támadott közgyűlési határozatot, illetve SZMSZ-rendelkezést?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontját és annak részletes indokait tartalmazó határozatot!

Ha nem hozott az említett tárgyakban határozatot, röviden foglalja össze jogi álláspontját!

7.) Harmadik személyre kiható közgyűlési határozattal szemben a harmadik személy milyen anyagi jogi szabályok szerint léphet fel (a Tht. vagy a Ptk. alapján), és kit kell (lehet) perelnie (a társasházat vagy a tulajdonostársakat)?

Kérjük, küldjön egy, az álláspontjának részletes indokait tartalmazó ítéletet!

Ha nem hozott e tárgyban ítéletet, mi a véleménye?

8.) A vizsgálati időszakban első- vagy másodfokon jogerőre emelkedett ítéletei szerint a Tht.56.§-ára is tekintettel Ön mit, illetve mit nem tekintett a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak?

Kérjük, az ügyszám feltüntetésével ügyenként közölje: az adott ügyben mit/mit nem tekintett a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak?

9.) Kívülálló, harmadik személyekkel szemben mely esetekben felel a társasházközösség, és mely esetekben a tulajdonostársak közössége (különösen birtokvédelmi, szomszédjogi és kártérítési perekben)? Milyen jogviszonyokban ismerte el a társasházközösség jogképességét?

Kérjük, az ügyszám feltüntetésével ügyenként közölje válaszát!

10/A.) A társasház közgyűlési határozatának megtámadása iránti perekben több érvénytelenségi ok állítása esetén ezek mindegyike külön-külön keresetnek minősül-e? Milyen esetekben kell leróni „egyszeres” kereseti illetéket és milyen eseteket tekint Ön tárgyi keresethalmazatnak?

Kérjük, röviden foglalja össze jogi álláspontját!

10/B.) Az Ön álláspontja szerint a fél által személyesen benyújtott keresetlevélben meg kell-e konkrétan jelölni azokat a jogszabályhelyeket, amelyeket a határozathozatal, illetve maga a határozat sért, vagy elegendő a megtámadásra alapot adó ténykörményeket megjelölni? Melyek a keresetlevél kötelező mellékletei?

Kérjük, röviden foglalja össze jogi álláspontját!

11.) A vizsgálat alá eső ügyek között van-e olyan ügy, amelyben a felperes határidőn túl terjesztette elő a keresetét, azonban a megtámadás iránti igény elévülésének nyugvására hivatkozott?

Hány esetben fordult elő? Mire hivatkozott a felperes és a hivatkozása alaposnak bizonyult-e?

Kérjük, hogy válaszában az ügyszámokat is tüntesse fel!

12.A-B) Az Ön által tárgyalta és a vizsgált körbe tartozó ((a megjelölt időtartam alatt jogerősen befejezett) ügyekben melyek voltak a leggyakoribb „eljárási típusú” szabálysértések, amelyek a közgyűlési határozat érvénytelenségét eredményezték (pl. a közgyűlés nem volt határozatképes, a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben hoztak határozatot, stb.)?

Az Ön megítélése szerint a közgyűlési határozat érvénytelensége megállapítása kérdésében van-e helye mérlegelésnek az eljárási szabálysértés megállapítása esetén?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

13.) A közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására indított perekben a kereset elbírálása során ragaszkodik-e a kereseti kérelmeknek fél által meghatározott sorrendjéhez, vagy eltér-e attól?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

14.) Mit kell érteni a „napirendben szereplő ügy” fogalmán; milyen pontossággal kell a meghívóban a napirendet meghatározni? Milyen okiratokat kell csatolni a meghívóhoz ahhoz, hogy adott kérdésben érvényes határozat legyen hozható?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

15.A-B) A vizsgálat alá tartozó ügyeiben melyek voltak a leggyakoribb „anyagi jogi” jogsértések, amelyekre tekintettel a határozat érvénytelenségét megállapította?

Van-e helye e körben mérlegelésnek?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

16.) Milyen körülményekre alapította meg ítéletében „a lényeges és jogos kisebbségi érdek” sérelmét? Az érdek fennállta tekintetében vett-e fel bizonyítást?

Kérjük, hogy az e körbe tartozó (a megjelölt időszak alatt jogerőre emelkedett) összes határozatának egy-egy példányát szíveskedjen megküldeni!

17.) Az Ön által tárgyalta, a vizsgálat körébe tartozó perekben milyen módon került a hatlakásosnál kisebb társasház a szervezet és a működés szempontjából a Tht. rendelkezéseinek hatálya alá? Ha egy hatlakásosnál kisebb társasház nem hozott alakszerű határozatot erre vonatkozóan, a tulajdonosok közötti jogvitában ki vagy kik lehetnek felperesi és alperesi pozícióban?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

18.) Az alapító okiratban lehet-e szabályozni a közös tulajdonú részek használati rendjét, azokon dologi hatályú használati jogot alapítani? A használati rendet a bíróság utóbb

módosíthatja-e, és ha igen, milyen feltételekkel?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

19.) Felmerült-e a vizsgálat körébe eső perekben, hogy a közös képviselő megbízási jogviszonyban áll a társasházközösséggel, ha a társasházközösség tulajdonostársat választ közös képviselőnek?

Kérjük, hogy az e körbe tartozó összes határozatának egy-egy példányát szíveskedjen megküldeni!

20.) Hogyan alakul a közös képviselő felelőssége a társasház és harmadik személy irányában, ha a megválasztásáról szóló határozat érvénytelen? Hivatkozhat-e a harmadik személy a közös képviselő képviseleti jogának hiányára vagy korlátozott voltára?

Kérjük, hogy az e körbe tartozó összes határozatának egy-egy példányát szíveskedjen megküldeni!

21.) A közös képviselő hiányában az eljárás félbeszakadásának vagy ügygondnok kirendelésének van-e helye?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

22.) A közös költség megfizetése iránti per felfüggeszthető-e a közös költséget meghatározó közgyűlési határozat érvénytelensége megállapítása iránti per érdemi eldöntéséig?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

23.) Ha a tulajdonostárs az elszámolást elfogadó határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indít, a perben vitatható-e a közös képviselő által a társasház nevében megrendelt munka szükségessége és gazdaságossága, vagy a munka költségét a közös képviselő jogosult „beállítani” az elszámolásba (és a kereset elbírálása során az elszámolás ilyen szempontból nem vizsgálható)?

Kérjük, röviden, az ügyszámok megjelölésével fejtse ki jogi álláspontját!

24. Milyen tényállás mellett, milyen szempontok figyelembevételével függeszti fel a bíróság a közgyűlési határozat végrehajtását?

Kérjük, hogy az e körbe tartozó összes határozatának egy-egy példányát szíveskedjen megküldeni!

25.) Ki jogosult beavatkozni a társasházi perekbe? Kérjük, röviden, az ügyekből vett példákkal fejtse ki jogi álláspontját!



### **III. Egyebek**

Kérjük, hogy ha a társasházi perekben az említetteken túl felmerült olyan kérdés, amelyre Ön választ szeretne kapni, és amelynek megoldása nem csupán az adott ügy eldöntését szolgálja, hanem segítené az országos bírói gyakorlat egységesítését vagy továbbfejlesztését, küldje meg a problémát tartalmazó határozatot vagy foglalja össze a kérdés lényegét!

Együtműködését tisztelettel megköszönöm!

Dr. Harter Mária  
a joggyakorlat-elemező csoport vezetője