

A társasházról – I. rész

Bevezetés. Tisztelt Olvasóm, az elkövetkező néhány számban a társasház fogalmáról, működéséről, előnyeiről és hátrányairól szeretnék mindenki számára érthető, mégis informatív tájékoztatást nyújtani. Néhány jogeset színesíti a száraz jogi megállapításokat. Tartsanak velem!

A társasház fogalma, célja, előnyei. A társasház mint *jogintézmény* nem más, mint az egymástól független tulajdonok közös működése. A társasház látszólag egységes ingatlan, valójában mind fizikai, mind jogi értelemben több műszakilag megosztott, önálló (és önállóan forgalomképes, azaz eladható, átruházható) ingatlan szétválaszthatatlan csoportja, melyhez az önálló ingatlanokat együtt vagy külön-külön kiszolgáló épületrészek és a földterület tartozik. A közös részekre a tulajdonostársak – hányadok szerint meghatározott – eszmei osztatlan közös tulajdonjoga áll fenn. A közös és elkülönült tulajdonjogok sajátos egysége teremti meg a társasház speciális jellegét.

A társasház önálló, de funkciójához mérten korlátozott *jogalanyisággal* bír. A társasház (mint ilyen, a tulajdonostársak közössége) csak az épület fenntartásával, a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során szerezhet jogokat és vállalhat kötelezettségeket, s csak ebben a körben perelhet és lehet őt beperelni. Egy érdekes jogeset megvilágítja a társasház perbeli jogképessége kérdését: Az adott ügyben az alapító okirat rögzítette: „a társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein ... a ház egységes képét vagy művészi hatását bántó felíratú táblát, reklámot, napellenzőt, bútordarabot, virágtartót stb. elhelyezni nem szabad.” Ennek ellenére néhány tulajdonostárs az öröklakásokhoz tartozó erkélyt különböző módon beépítette, illetőleg redőnnyel lezárta. A társasház (a közös képviselő által) megindított perben kérte, hogy a bíróság kötelezze a tulajdonostársakat az eredeti állapot helyreállítására. A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a társasház mint felperes az alapító okirat rendelkezése alapján jogosult volt pert indítani és az alapító okirat megfelelő és bírói úton is kikényszeríthető kötelezettséget állapított meg a társasház külső, egységes képének megőrzésével kapcsolatban.

A társasház alapítása. Az alapító okirat. Társasház alapítására több módon is sor kerülhet, az alapításhoz azonban minden esetben szükséges alapító okirat elkészítése, illetve elfogadása. Az alapító okirat csak akkor érvényes, ha azt közjegyző vagy ügyvéd szerkeszti, ezen felül a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is szükség van. A törvény meghatározza az alapító okirat kötelező és lehetséges tartalmi elemeit. Érdekesség: arra az esetre, ha az alapító okirat nem rendelkezik az erkélyek tulajdonjogáról a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében megállapította, hogy az ilyen erkélyek az adott lakásokhoz tartoznak, annak szerves részét képezik, ezért az adott lakás tulajdonjogi sorsát osztják.

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges és a változást be kell jelenteni a földhivatalnak. Az alapító okirat módosítására ugyanakkor sor kerülhet közgyűlési határozattal is, ha a tulajdonosok 4/5-e a módosítással egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak nem indítanak 30 napon belül keresetet. A bírói gyakorlatban gyakran felmerül, hogy valamelyik társasház-tulajdonos a Polgári Törvénykönyv joggal való visszaélést tiltó szabályára hivatkozással kéri a bíróságtól, hogy a tiltakozó tulajdonostárs hozzájáruló jognyilatkozatát a bíróság ítéletével pótolja. A bíróságok egységes gyakorlata szerint az alapító okirat szerződésnek minősül, ezért a szerződéskötési szabadság elve alapján a módosításához szükséges szerződési nyilatkozat ítélettel való pótlására nincs lehetőség. Folytatás következik.

Pomáz, 2007. október 19.

Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz