

## A társasházról – II. rész

**Bevezetés.** A társasházak működése során az egyik legkényesebb kérdés a (közös) költségek viselése, s persze ezzel együtt a nemfizető tulajdonostársakkal szemben történő – közösségi – fellépés kérdése. Jelen cikkben ezzel kívánok foglalkozni.

**A társasház működéséről és a közös költségekről.** A törvény (a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. tv., továbbiakban a törvény) közös költség fogalma felöleli: a közös tulajdonhoz tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség stb. költségeit, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat. (A közös költség jellemző elemei: adminisztrációs költség, ügyintézési költség, biztosítási díj, munkabér és járulékok, megbízási és tiszteletdíj, karbantartási, felújítási és javítási költség, üzemeltetési költség, benne: víz- és csatornadíj, közös áramfogyasztás, közös helyiségek fűtési költsége, szemétszállítási és kéményseprői díj, takarítás költsége.) A gyakorlatban általában a társasházközösség mint önálló jogalany fizet olyan – nem közös költségnek minősülő – kiadásokat is, melyek a külön tulajdonok (társasházi öröklások) fenntartásával merülnek fel: A közműszolgáltatók is a társasházzal szerződnek, a (közmű-) tartozást először a társasháztól mint szerződéses partnertől követelik. Ha fizetés nem történik, a közműszolgáltatók közvetlenül az egyes tulajdonostársakkal szemben is felléphetnek, de mindegyiktől csak olyan arányban követelhetik a tartozást, amilyen arányban a tulajdonostárs a közös tulajdonban részesedik. A törvény kimondja: a közösséget terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy az szmsz-ben előírt eltérő mérték – szerint felelnek az egyszerű kezesség szabályai szerint. A kezesség szabályai szerint akkor lehet a kezes ellen fordulni, ha az egyenes kötelezett (a társasház) nem fizet.

A szervezeti és működési szabályzatban (szmsz) kell rendelkezni a közös költség viseléséről és a költséghátralék megfizetéséről. Az szmsz eltérő rendelkezései hiányában a közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. A közös költség megfizetésének kötelezettsége a társasházi öröklás tulajdonosait a közgyűlés határozata szerinti mértékben akkor is terheli, ha a lakást nem lakják. (Ennek magyarázata – amint arra a bíróság több döntésében rámutatott – az, hogy a közös költség nem a használathoz, a tulajdonjoghoz kötődik.)

A víz- és csatornahasználat lakáson belüli fogyasztásának lakáson belüli mérése a tulajdonos kérésére alakítható ki, a mérőóra beszerelésének költsége a tulajdonostársat terheli és az önálló mérőhely kialakítását követően a fogyasztás tekintetében már ő áll a szolgáltatóval közvetlen szerződéses kapcsolatban. Önálló mérés hiánya esetén a társasház vagy a tulajdoni hányad alapján, vagy az adott lakásban lakók létszáma alapján határozza meg a fizetendő vízdíjat. (A lakásban lakók száma alapján történő számítási módszer feltételezi a tulajdonostársak elérhetőségét és korrekt együttműködését, mert a lakásban lakók száma változhat.)

A háztartási hulladék mennyisége nem mérhető, a szolgáltatás díjának kifizetése a helyi önkormányzat rendelete szerint történik. Ugyanez vonatkozik a kéményseprő-ipari közszolgáltatás igénybevételére és kifizetésére.

A melegvízdíjat, ha a lakások melegvízfogyasztása mérhető, a fogyasztott melegvíz köbmétere alapján számított hődíjtétel szerint kell megfizetni. Ha a melegvíz-fogyasztás lakásonként külön nem mért, a fogyasztók (tulajdonosok) szótöbbségével meghatározott felosztási elv szerint kell kiszámítani és megfizetni.

**Közös költség tartozások és kezelésük.** Ismert, hogy sok társasháznak szinte megoldhatatlan problémát jelent a közös költség tartozások behajtása. A törvény e probléma megoldására a jelzálogjog intézményét rendeli. A *jelzálogjog* a polgári jog szabályai szerint követelés biztosítására szolgál. A jelzálogjog nem azzal jön létre, ha a közgyűlés vagy a közös képviselő így rendelkezik, vagy erről akár okiratot készít, hanem akkor, ha az erre irányuló kérelem alapján a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik (a földhivatal erről határozatot hoz és a jelzálogjogot a tulajdoni lapra bejegyzi). A jelzálogjog bejegyzésére alkalmas kérelem és okirat földhivatalhoz történő mi-

hamarabbi eljuttatása azért fontos, mert (1) ezzel nyomást lehet gyakorolni a nemfizető tulajdonostársra, (2) a benyújtás és bejegyzés sorrendje szerint akinek a jogát előbb bejegyzik, annak végrehajtás során sorrendben előrébb áll a kielégítési joga.

Ha az ingatlanon a társasház kérelmét megelőzően jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom is be van jegyezve, a társasház jelzálogjoga egyáltalán nem jegyezhető be (az elidegenítési és terhelési tilalom megakadályozza a jelzálogjog bejegyzését). Ha az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését megelőzően a társasház jelzálogjogát bejegyzik, a társasház bízhat követelése kielégítésében: a további jogszerzőt sorrendben megelőzi.

A jelzálogjog nem akadályozza az ingatlan értékesítésének és ilyen esetben a társasház hozzájárulása sem szükséges. Ez azonban nem veszélyezteti a társasházi követelés behajtását, mert a jelzálogjog az új tulajdonos terhére is biztosítékot jelent. Fontos! Ha a tulajdonosváltás bejegyzése iránti kérelmet (okiratot) a társasház jelzálogjoga bejegyzése iránti kérelmet megelőzően nyújtják be, akkor a társasház jelzálogjoga bejegyzését a földhivatal megtagadja (még ha a tartozás fenn is áll), mert a jelzálogjog bejegyzése csak azzal szemben kérhető, akivel szemben a tartozás fennáll (ez pedig a korábbi tulajdonos és nem a bejegyezni kért vevő). *(folytatjuk)*

Pomáz, 2007. november 18.

Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz

[www.wertan.hu](http://www.wertan.hu)