

Jogi rovat
A közös tulajdon – II.

Bevezetés. Ebben a részben a közös tulajdonnal kapcsolatos döntésekről, a fenntartással járó költségekről, és a kisebbség érdekeinek védelméről lesz szó.

A közös tulajdoni döntések köre és szabályai. Döntés a költségek viseléséről. A tulajdonostársak szótöbbséges határozattal (többségi véleménnyel) döntenek az előző cikkben már tárgyalt birtoklás és használat kérdéseiben.

A közös tulajdonban álló dolgot terhelő *kiadásokat* a Ptk. több körbe sorolja, s azokhoz a döntés más-más formáját kívánja meg. A kiadások jellegét a munkálatok rendeltetése határozza meg.

Az *állag megóvása és fenntartása* a jókarban tartás fogalmának felel meg, s olyan munkálatok tartoznak e körbe, amelyeknek az a rendeltetése, hogy a dolog állagát azonos állapotban megőrizték (veszélyhelyzetet elhárítsák). Nem tartoznak e körbe az állagot gyarapító vagy fejlesztését célzó munkálatok. Az állagmegóvó munkálatokat bármelyik tulajdonostárs elvégezheti és ilyen kiadásokat eszközölhet. Ezeket a költségeket (igazolt illetőleg indokolt mértékben) minden tulajdonostárs – tulajdoni hányada arányában – viselni köteles.

A *rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások* közé azok a munkálatok, ráfordítások, beruházások sorolhatók, amelyeknek az elvégzése nem az állagromlás, károsodás megakadályozására irányulnak és ezért nem feltétlenül szükségesek, de hasznosak (a dolog használhatóságát növelik) és a dologgal való gazdálkodás módjához, körülményeihez képest nem követelnek aránytalanul nagy költséget, például az ingatlan közművesítése, a már megkezdett építkezés befejezése stb. E költségek tárgyában – mint a birtoklás és használat kérdéseiben is – a tulajdonostársak szótöbbséges határozattal (többségi véleménnyel) döntenek. A döntésben minden tulajdonos tulajdoni hányada arányában vehet részt. E döntés nincs írásbeli alakhoz vagy más formához kötve.

A *rendes gazdálkodás körét meghaladja* minden olyan munkálat, amely a dolog értékéhez, használatának jellegéhez, az abból származó jövedelemhez és a gazdálkodás egyéb sajátosságaihoz viszonyítva viszonylag nagy költséggel jár, így például az épület bővítése, újabb lakás vagy helyiség létesítése, luxusberuházások stb. Az ilyen kiadások, költségek elhatározása csak egyhangúan lehetséges. Ilyen módon hozhatnak továbbá a tulajdonostársak döntést az egész dolog tulajdonjogának átruházása és az egész dolog hasznosítása tárgyában, melyről a következő részben lesz szó.

Nyilatkozat pótlása bírói ítélettel. Ha egy tulajdonostárs az egyhangú döntéshozatal körében – másik tulajdonosnak alaptalanul érdeksérelmet okozva – megtagadja hozzájáruló nyilatkozatát, sor kerülhet a nyilatkozat bíróság általi pótlására. Példa: a konkrét esetben a közös tulajdonú ingatlanban a tulajdonostársak engedélyezték a tetőtér beépítését. Az építkező tulajdonostársak – az építkezés társak által jóváhagyott építési tervétől – eltértek. A (nem építkező) tulajdonostársak a tervtől való eltérés mint szerződészegés alapján a fennmaradási engedélyhez szükséges tulajdonostársi nyilatkozatuk megadását megtagadták. A bíróság a Ptk. joggal való visszaélésre vonatkozó szabálya alapján ítéletében a hiányzó nyilatkozatot pótolta azon az alapon, hogy az építkezők a tervektől és a tulajdonostársakkal kötött megállapodástól ugyan eltértek, az eltérés mértéke és az ezzel okozott joghátrány ugyanakkor nem volt jelentős. A bíróság tekintettel volt arra, hogy tulajdonostársak kifejezetten a beépítés céljára adták el a tetőteret, hozzájáruló nyilatkozataik alapján az építkezés időközben megvalósult, a tervektől való kismértékű és jelentős érdeksérelmet nem okozó eltérés ezért nem gátolhatja a megvalósult épületrész rendeltetésszerű használatát.

A kisebbség védelme a döntések körében. A kisebbségben maradt – egy vagy több – tulajdonostárs jogos érdekének sérelmére hivatkozással a többségi határozatot – a bíróság előtt keregettel – megtámadhatja. Jogos érdek alatt nem csak a tulajdonjog tényéből és annak részjogosítványából fakadó érdeket, de egyéb olyan érdeket is érteni kell, amely a vitatott kérdés mikénti eldöntését befolyásolja, pl. a használat megosztása körében a tulajdonosok személyi körülményei,

együtt élő családtagok száma stb. Ezek a körülmények azt is eredményezhetik, hogy a bíróság ítélete alapján a birtoklás és használat mértéke eltérhet a tulajdoni hányad szerinti aránytól, és valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó mértékben válik az ingatlan használatára jogosulttá.

Ugyanakkor, ha a közös tulajdon használata a tulajdoni hányad mértékétől eltér, a többlet-használatért megfelelő ellenértéket (a gyakorlat szóhasználata szerint: többlethasználati, illetőleg használati díjat) kell fizetni. Azt, hogy a többlethasználataért milyen mértékű ellenszolgáltatást kell téríteni, a közös tulajdonban álló dolog sajátosságaiból: így annak használati értékéből, felszereltségéből, műszaki állapotából, hasznosítási módjából, a használat egyéb sajátosságaiból, a dolog használatából kiindulva kell megállapítani, beszámítva a használattal együtt járó költségeket is.

(folytatjuk)

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
www.wertan.hu T: 323-874; 30/6196-496