

A társasházról – III. rész

Bevezetés. Társasházakról és működésükről szóló utolsó részben a társasház használati viszonyairól és a társasház legfontosabb szervének, a közgyűlés szabályairól gyűjtöttem össze a legfontosabb szabályokat és tudnivalókat.

A közös és a külön tulajdon használata. A törvény (a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. tv., továbbiakban a törvény) és a Ptk. tulajdonjogi szabályai alapján a használat körében az alábbiakat kell kiemelni.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös valamint külön tulajdon birtoklására és használatára, külön tulajdona tekintetében továbbá megilleti a rendelkezés joga is. A birtoklás és a használat általános szabálya szerint a joggyakorlás nem sértheti a többi tulajdonos jogát és jogos érdekét. Ezek a szabályok összhangban vannak a szomszédjog általános (Ptk.-beli) rendelkezésével, mely szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mellyel szomszédait szükségtelenül zavarná. Egy konkrét ügyben a bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy a társasházi öröklésben végzett zongoragyakorlás és zongoratanítás mennyiben korlátozható. Az alapító okirat erre semmilyen szabályt nem tartalmazott. Az ügyben a bíróság a körülmények mérlegelésével korlátozta az egyébként hivatása szerint zongoratanár lakástulajdonost a napi zongoragyakorlásban és egyben eltiltotta attól, hogy a lakásban tanítványokat oktasson.

A társasházban lévő lakás célját szolgáló ingatlan használata körében a gyakorlatban felmerül az a kérdés, hogy a társasház tulajdonosának külön tulajdonában és kizárólagos használatában álló lakás részbeni rendeltetés változtatásához (pl. lakás helyett irodaként való használathoz) a többi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges-e, és ehhez képest az alapító okiratot módosítaniuk kell-e. A bíróságok részben egymásnak ellentmondó határozatokat hoztak ebben a kérdésben. A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a lakás rendeltetése - építési munkával nem járó - részben vagy egészben történő megváltoztatásához a többi tulajdonostárs hozzájárulására nincs szükség, ha az ilyen határozat hozatalára vonatkozó kötelezést az alapító okirat nem tartalmaz. Más határozatában ismét rögzítette: a lakás – lakásjellegének megőrzése mellett – irodaként történő használata nem igényli az alapító okirat megváltoztatását és önmagában ez nem sérti a tulajdonostársak jogait. A Fővárosi Bíróság egy ítéletében ugyanakkor megállapította, hogy az alapító okiratban öröklésként feltüntetett ingatlanak ügyvédi irodaként történő működésének megtiltását alappal lehet kérni.

Az ilyen vitás helyzetek elkerülése érdekében javasolt e tárgyban szabályozást alkotni a szervezeti és működési szabályzatban. Az alábbi korlátozások jogszerűen lehetségesek: a tulajdonos ne használhassa a lakást nem lakás céljára; előírható, hogy nem vagy csak valamely feltétel mellett adható a lakás bérbe akár lakás akár nem lakás céljára stb.

A közgyűlés néhány szabályáról. A közösség legfontosabb döntéshozó szerve a közgyűlés, mely a tulajdonostársakból áll. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés összehívásáról. Főszabályként a közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze, legalább évente egyszer: ez az évi rendes közgyűlés, mely dönt az éves elszámolásról és megállapítja a költségvetést. Ha az említettek elmulasztják az összehívást, arra a számvizsgáló bizottság is jogosult. Ha a bizottság is elmulasztja az összehívást, arra bármelyik tulajdonostárs, vagy a tulajdoni hányadok legalább 10%-át képviselő tulajdonosok (ill. megbízottjuk) is jogosultak, ha ők a napirend és az ok megjelölésével a közös képviseletnél a közgyűlés egybehívását kezdeményezték, de az 15 napon belül nem tett eleget törvényes kötelezettségének.

Az összehívásnak nem mellőzhető feltétele az írásbeli meghívó, mely tartalmazza a meghirdetett napirendet. A napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. A meghirdetett „egyéb napirend” alatt tárgyalta kérdésekben nyomban nem hozható érvényes közgyűlési határozat.

A jegyzőkönyvről. A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

Határozatképesség. Szavazni csak határozatképesség esetén lehet. Ez alapesetben akkor van meg, ha a jelenlévő tulajdoni hányad meghaladja az 50%-ot. Vannak azonban olyan ügyek, amelyekben a többségnek vagy a minősített többségnek kell jelen lenni. Ilyen esetekben a közgyűlés csak akkor határozatképes, ha a megkívánt tulajdoni hányad jelen van.

Ha nincs jelen a határozatképességhez szükséges tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképtelen. Ilyenkor lehet megismételt közgyűlést tartani, mely az eredeti közgyűléssel azonos napirenddel és 15 napon belül tartható meg. A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlési meghívóban is meg lehet hirdetni és az a megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokra tekintet nélkül határozatképes. Olyan kérdésben, melyben a törvény az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított valamilyen többséget ír elő, e többség nélkül ilyen kérdésben a megismételt közgyűlés sem hozhat határozatot. (Ha pl. az alapító okirat az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével módosítható, legalább annyi igenlő szavazatnak a megismételt közgyűlésen is össze kell gyűlnie, amennyi az összes tulajdoni hányad felét meghaladja.)

Pomáz, 2007. december 14.

Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz

www.wertan.hu