



Közös tulajdon. Társasháztulajdon.

2019. március 12.

Közös tulajdon

- Fogalma, keletkezése
- Tulajdonostársak belső viszonyai
- Tulajdonostársak külső viszonyai
- Sajátos közös tulajdoni alakzatok
- Közös tulajdon megszüntetése

Közös tulajdon fogalma, keletkezése

- 5:73.§ A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet.
- eszmei hányadrészek szerint
- aránymegállapítási per
- Keletkezhet szerződés vagy törvény alapján (hozzaépítés, vegyülés, egyesülés, házast. vagyonközg. , öröklés, találás)

A tulajdonostársak belső viszonyai

- A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. (6:74.§)
- *Közös tulajdoni hányad elbirtoklása PK 4.*
- *Birtoklás, birtokvédelem – közös birtok*
- *Használat, hasznok szedése, hasznosítás (tulajdoni hányaduk arányában)*

A tulajdonostársak belső viszonyai 2.

- *Megállapodás, döntés a birtoklás, használat, hasznok szedése, hasznosítás kérdésében*
 - *Szerződés (hatálya!)*
 - *Szótöbbséggel (kiv. ha eltérően rendelkeznek) határozathozatal– bíróság előtti megtámadása (5:79.§ (1) bek.)*
 - *Határozat hiányában - bíróság döntése (5:79.§ (3) bek)*
- *A használat újraszabályozása*

A tulajdonostársak belső viszonyai 3.

- *A közös tulajdonú dolog fenntartása, dologgal járó terhek viselése, kárveszélyviselés – tulajdoni hányadok arányában*
- az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatok (szükséges költségek) – értesítési köt. (bg.i megtámadás)
- a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások (hasznos kiadások) – egyszerű többség
- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások (luxus kiadások) – egyhangú döntés

A tulajdonostársak külső jogviszonyai

- *Saját tulajdoni hányad feletti rendelkezés joga*
 - előbérleti, előhaszonbérleti és elővásárlási jog
 - Sorrend (egyetértésben – versengésben)
 - tulajdoni hányaduk arányában (megegyezés), annak hiányában
 - egy elfogadó nyil. (egyedül vagy közösen) az egészre – kizárólag ő (ők)
 - több elfogadó nyilatkozat az egészre – választás joga az elidegenítő tulajdonostársnál (Ptk. 6:222.§ (5) bek. nem alkalmazható : SZEGEDI TÖRVÉNYSZÉK II.G.40.032/2017/25.)
 - Gyakorlása feltételei
 - Elővásárlási jog megsértése (vö. 6:226.§)
 - Közlési kötelezettség:
 - Ingatl-nyt. kívüli tulajd. társ (jóhiszemű jogszerző védelme)
 - Széljegyzett t.társ (2/2009. PK vél.)

A tulajdonostársak külső jogviszonyai 2.

- *Az egész dolog feletti tulajdonjoggal való rendelkezés (KGD2018. 126.) ---*
- *Egyhangú határozat szükséges: egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz (5:78.§ (2) bek.)*
- *Tulajdonvédelem és birtokvédelem 3. személyekkel szemben*

Közös tulajdon sajátos alakzatai

- *Tulajdonközösség okiratokon, értékpapíron, társasági részesedésein (közös üzletrész: Ptk. 3:165.§ ; közös részvény: Ptk. 3:213.§)*
- *Határjeleken (2013. évi CLXXIV. tv.)*
- *Soproni részházak: közös udvar, jogi részház*
- *Házastársi vagyontársaság (4:45.§)*
- *erdőbirtokossági társulat (jogi személy!) megszűnése esetén erdőterület (1994. évi XLIX. törvény)*
- *Polgári jogi társaság közös tulajdonba kerülnek az elhasználható dolgok (6:500.§)*

A közös tulajdon megszüntetése

1/2017. PK vélemény az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről

- *Megszűnés- megszüntetés*
 - *A megszüntetéshez való jog és korlátja: joggal való visszaélés, alkalmatlan idő problémája (BH2019.45.)*
 - *A felek megállapodása ill. a bíróság határozata*
 - *Kereseti kérelemhez a bíróság nem kötött (de...)*
 - *A közös tulajdon megszüntetésének formái, sorrendisége*
 1. *a közös tulajdon természetbeni megosztása*
 2. *a tulajdoni illetőség(ek) magához váltása (megváltása) (confusio)*
 3. *a dolog értékesítése, és a befolyt vételár felosztása (értékbeni megosztás)*
 4. *társasház-tulajdonná átalakítása (értékesítést megelőző módja?)*
- Bíróság sorrendiségtől eltekinthet a tulajdonostársak egybehangzó kérelme esetében!*
- Valamennyi megszüntetési módról a felek nyilatkozatát be kell szereznie.(BH2017.222)*

Természetbeni megosztás

- A Ptk. 5:84.§ (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát **elsősorban természetben kell megosztani.**A természetbeni megoszthatóság feltételei:
 - a) ne járjon a dolog jelentős értékcsökkenésével
 - b) ne gátolja a rendeltetésszerű használatot ill.
 - c) súlyosan ne sértse a tulajdonostársak dologhoz fűződő érdekét
- Ingatlan megoszthatósága objektív feltételei: jogerős telekmegosztási engedély és vázrajz

Közös tulajdon megszüntetése magához váltás útján

- A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. (Ptk. 5:84.§ (1) bek. második mondata)
- A másik tulajdoni illetősége magához váltására (tulajdonjog szerzésére) **beleegyezése hiányában senkit sem lehet kötelezni, kivéve** (az alábbi konjunktív feltételek fennállása esetén)
 - ha a közös tulajdonban lévő lakásban, ingatlanban benne lakik,
 - ezen ingatlan vagy ingatlanrész megvásárlása esetén,
 - és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

-Vagy ha a felek nem tudnak együttműködni (PK vél.)

Bennlakás értékcsökkentő hatása

A használati jog, azaz a bennlakás értékcsökkentő hatását

az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie

- mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek,
- mind az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál.

A közös tulajdon megszüntetése értékesítéssel

- ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg,
- vagy a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot,
- a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell,
- és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.
- A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti. (Vö. 5.84.§ (2) bek.)

Értékesítés

- Az árverési vételár meghatározása
- A legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó sem a bíróság nem változtathatja meg.
- A bennlakó tulajdonostárs kiköltözik-e vagy sem az értékesített ingatlanból

Bennmaradó volt tulajdonostárs helyzete

- Kérelme esetén a bíróság a tulajdoni hányadával arányos (PK vél.: azt meghaladóan vagy akár az egészre kiterjedő) használati jogot alapít
- Dologi jogként , Ptk. 5:159. §-a alapján, használati díj megállapításának helye nincs!
- Viszont: a tulajdonos kérelmére megszüntethető, ha a bg által meghatározott és tv. által biztosított terjedelemét jelentősen túllépi

A közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása

- A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítása esetén az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.
- Az alapító okirat tartalmát - a felek álláspontjának és méltányos érdekeinek figyelembevételével - a bíróság az ítéletében állapítja meg. (+ alaprajz)
- Társasházzá alakításról dönthet kereseti kérelem hiányában is, de szükséges a felek erre vonatkozó nyilatkozata, megosztáshoz szükséges műszaki átalakítás költségeinek vállalása,
- Az alapító okirat a törvény szerinti tartalmi elemein túl bármely tulajdonostárs által lényegesnek minősített kérdést is rendezze

Eljárási szabályok

- A bíróság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a közös tulajdon megszüntetése folytán bekövetkező változás bejegyzése végett.
- A közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével- a bíróság megkeresése iktatásának (széljegyzésének) időpontjára visszaható hatállyal szűnik meg.
- kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a mások (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.
- megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási foganatosításra alkalmas vázrajz. Ezek beszerzése végett a per tárgyalásának a felfüggesztése mellett a feleknek megfelelő határidőt kell biztosítani.
- Az ítélet alternatív (vagylagos) rendelkezést tartalmazhat.
 - Elsődleges marasztalás (megváltási ár teljesítésére adott határidő eredménytelen letelte) végrehajtására nem kerülhet sor

Társasháztulajdon

- A társasháztulajdon alapkérdései

- **társasház-tulajdon fogalma:**

Társasház jön létre, ha **az ingatlanon** az alapító okiratban meghatározott, **műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség**, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség **a tulajdonostársak külön tulajdonába**, a külön tulajdonként meg nem határozott **épületrész, épületberendezés, helyiség**, illetve lakás viszont **a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.** (Ptk. 5:85.§ (1) bek..)

- Társasházat **fennálló vagy felépítendő épületre** lehet alapítani

- Társasház alapításának módjai

- a tulajdonostársak megállapodásával és az alapító okirat elfogadásával,
 - a földrészlet vagy épület kizárólagos tulajdonosa akarat-elhatározásával és annak alapító okiratba foglalásával (egyszemélyi alapítás)
 - bíróság határozata alapján (közös tulajdon megszüntetésekor) vagy
 - lakásszövetkezetből való kiválással.

Az alapító okirat tartalma

Az alapító okiratban kell meghatározni (Ttv. 9.§) (kötelező elemek)

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (egytől kezdődő arab sorszámozással)
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, (egytől kezdődő római sorszámozással)
- d) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt,
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

Az alapító okirat **lehetséges tartalma** ezen kívül (lehetséges elemek):

- elővásárlási (előbérleti, előhaszonbérleti) jog alapítása a tulajdonostársaknak a külön tulajdonukkal való visszterhes rendelkezése esetére.
- a közgyűlés felhatalmazása arra, hogy az összes tulajdoni hányad 2/3ának szavazattöbbségével dönthessen a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítéséről (Ttv. 3.§ (2) bek.)
- annak meghatározása, hogy a legfeljebb hatlakásos társasház nem a Ptk., hanem a Ttv. szerint működik (Ttv. 13.§ (3) bek.)

A társasház tulajdoni viszonyai

- A társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait megfelelően kell alkalmazni (Ptk. 5:85.§ (5) bek.)
 - Vegyülnek a külön és a közös tulajdoni elemek
 - T.társ birtoklás, használat joga korlátokba ütközik
 - A közös tulajdoni hányadrész önállóan forgalomképtelen
 - Relatív jogalanyiség: szervezeti jogok kapcsolódnak a tulajdoni jogosítványokhoz
 - Közös tulajdon egésze feletti rendelkezés: 4/5-ös többség elegendő (feltéve)
 - Közös tulajdon birtoklása, használata: szmsz

A külön és a közös tulajdon kapcsolódása

- **kizárólag közös tulajdonba tartoznak:**
 - az épület tartószerkezetei, azok részei,
 - az épület biztonságát (állékonyságát),
 - a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy
 - akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. (Ttv. I.§ (2) bek.)
- Közös tulajdonba tartozhat ezen kívül a földrészlet is, amelyen az épület áll.

*A társasház megszűnése, megszüntetése,
a közös tulajdon részleges megszüntetése*

- Lakásszövetkezetté alakulás
- A közös tulajdon részleges megszüntetése

Tulajdonostársak jogai és kötelezettségei

- *Birtoklás, használat, hasznosítás a külön tulajdon körében*
- *Rendelkezés a külön tulajdonnal*
- *A közös tulajdon birtoklása, használata, hasznosítása és terhek viselése*

A társasház-közösség mint jogalany

- A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség)
- az általa viselt közös név alatt
- az épület fenntartása és
- a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során
- jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat,
- önállóan perelhet és perelhető,
- gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat,
- viseli a közös tulajdon terheit.

A társasház-közösség mint jogalany

- A társasház-közösség a közösséget terhelő tartozásokért a rendelkezésre álló vagyonával felel, az azt meghaladó tartozásokért a tulajdonostársak mögöttesen és egyetemlegesen, egyszerű (sortartó) kezesként felelnek (tulajdoni hányaduk arányában, vagy az szmszben ettől eltérően meghatározott arány szerint). (Ttv. 3.§ (3) bek.)

A társasház szervei

Közgyűlés

közös képviselő vagy intézőbizottság
(elnöke)

számvizsgáló bizottság

SZMSZ

1. A társasház szervei, azok hatásköre, jogai és kötelezettségei.
2. A társasházi közös tulajdonnal kapcsolatos egyes kérdések – különös tekintettel a közös költségre.
3. A társasházi külön tulajdonnal kapcsolatos kérdések (használat, hasznosítás, bejelentési kötelezettség).

A tulajdonjog megszűnése

- A tulajdonjog megszerzése más által
- A tulajdonjog megszűnése elhagyás és megsemmisülés útján