

1. A KÖZÖS TULAJDON FOGALMA



A közös tulajdon (tulajdonközösség) **olyan jogközösség**, amelyben a **tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott eszmei hányadrészek szerint több személyt illet meg**.

139. § (1) A tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.

(2) Kétség esetén a tulajdonos társak tulajdoni hányada egyenlő.

A tulajdonostársaknak együttvéve ugyanannyi a tulajdonosi jogosultsága, terhe mintha a tulajdonos csupán egyetlen személy volna. A jogosultságok és a terhek a tulajdonostársak között az őket megillető **eszmei hányadrészek szerint oszlanak meg**. Az eszmei hányadrész annyit jelent, hogy a tulajdonostársak joga egynemű, tehát minden tulajdonostárs joga **kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására**, de csak **meghatározott hányad erejéig**, tehát csak a többiek jogának sérelme nélkül. **Nem a dolog van** - természetben – **megosztva** a tulajdonostársak között, **hanem csak a dologra vonatkozó tulajdonjog**.

Arra nézve, hogy a tulajdonostársakat a közös dolog milyen hányadok szerint, milyen arányban illeti meg, rendszerint a szerzés jogcíméül szolgáló *szerveződés vagy más jogügylet, törvényi rendelkezés* (pl. a törvényes öröklés nyomán keletkező örökrész nagysága), illetőleg általában a *felek megállapodása* az irányadó. Ha ez az arány nincs megállapítva, **kétség esetében a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő**. Ez a kiegészítő szabály vélelemnek tekinthető, amellyel szemben bármely tulajdonostársnak joga van az ettől eltérő hányadrésze megállapítását bírói úton követelni („aránymegállapítási per” – valamennyi érintettet be kell vonni, pl. az egyes hányadok haszonélvezői, jelzáloghitelezők stb.).

E rendelkezések diszpozitívek, azaz a törvény szabályait csak a tulajdonostársak ellenkező megállapodása hiányában kell alkalmazni.

Közös tulajdon keletkezésének tipikus esetei: ingatlan közös vásárlása, házassági vagyontársaság keletkezése, közös öröklés, társasházszerveződés [1977. évi 11. sz. tvr. 7.§ (2)], társasági szerveződés polgári jogi esete (pjt.).

A közös tulajdon fennállhat **természetes és jogi személyek** között egyaránt. Ha a közös tulajdon egyik alanya az állam vagy helyi önkormányzat, azaz ha a közös tulajdon a magán- és köztulajdont egyesíti, vegyes közös tulajdonról beszélünk.

Közös tulajdon minden olyan dologon fennállhat, amely a tulajdonjog tárgya lehet (Ptk. 94. §): **ingó és ingatlan** dolog egyaránt. Utóbbi esetben az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint a tulajdonjogot az eszmei hányadokra kell bejegyezni.



Az eszmei hányad meghatározása tört-számmal és nem ún. viszonyzámmal (százalékban) történik. Ennek kiemelt jelentősége az ingatlant érintő közös tulajdon esetén van, mert az ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint a közös tulajdont az egészhez viszonyított hányad feltüntetésével kell nyilvántartani [Inyvtv. 52. § (1) d)].

Az átruházással keletkezett közös tulajdon esetén az eszmei hányadokat a felek maguk határozzák meg. A jogi tényeken alapuló vagy kötetmi jogviszonyból keletkező közös tulajdon egyes eseteire viszont maga a törvény határozza meg a keletkező közös tulajdon eszmei hányadának mértékét (így pl. ráépítés esetén a ráépítő az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában, a közös háztartásban élők a szerzésben közreműködésük arányában, a törvényes örökösök egymás közötti egyenlő arányban szereznek közös tulajdont).

BH1999. 299. A feleket együttesen megillető haszonélvezeti jogon alapuló használattal kapcsolatos jogvitában a közös tulajdon használatára vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók [Ptk. 140–142. §, 157. § (2) bek., PK 8. sz.].



...PK állásfoglalások közül a Javaslat a törvény szövegébe inkorporálja azokat, amelyek az évtizedes bírói gyakorlat tapasztalatai szerint agálytalan eredményre vezetnek, és elvi természetű, normatív megfogalmazást igénylő tételt tartalmaznak.

4:90. § [Több dologból létrejövő közös tulajdon anyagain fennálló jogok sorsa]

Ha közös tulajdon több dologból jön létre, harmadik személyeknek a közös tulajdon keletkezése előtt a dolgokat terhelő jogai a külön dolgok helyébe lépő tulajdoni hányadokat terhelik.

2. A TULAJDONOSTÁRSÁK BELSŐ JOGVISZONYAI

A DOLOG BIRTOKLÁSA ÉS HASZNÁLATA

140. § (1) A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A birtoklás és a használat nincsen megosztva, mindegyikük egyformán jogosult rá, mégpedig az egész dologra nézve. Gyakorlatilag azonban a felek megállapodása az irányadó. Ez a megállapodás (szerződés, akár ráutaló magatartás) egy sajátos dologi (közös tulajdoni lapú) kötelelemnek tekintendő, amelyben az elérni kívánt jogi cél az adott közös tulajdonjogviszony rendes lebonyolítása. A birtoklás és a használat tényleges (természetbeni) megosztása egyáltalában nem jelenti a közös tulajdon jogi megosztását is.

A dolog használatát megoszthatják térben, időben, a tulajdoni részarányoktól is el lehet térni. Utóbbi esetben a nagyobb mértékű használat ellenértékéről („többlehasználati díj”) ill. ingyenességről (szívességi használat) is rendelkezni kell.

Ha a figyelembevett körülmények utóbb olyan lényegesen megváltoztak, hogy az eredetileg helyesnek mutakozó rendelkezés, az okszerű gazdálkodás követelményeit, vagy valamelyik tulajdonostárs jogos érdekeit sérti, a korábbi megállapodás megváltoztatását bármelyik tulajdonostárs kérheti.



A körülményekben bekövetkezett lényeges változás ténye azonban csak akkor indokolja a használat újrendezését, ha a korábbi megállapodástól történő eltérés nem jár a többi tulajdonostárs méltányos érdekének súlyosabb sérelmével. A tulajdonostársak jogos érdeke körében a tulajdoni hányad mértéke alapvetően meghatározó, de nem kizárólagos mérlegelési szempont. Az ilyen tárgyú perekben nem mellőzhető a tulajdonostársak szembenálló érdekeinek, körülményeinek gondos mérlegelése, de a változás körülményeinek, okainak felderítése sem.

Az utóbb bekövetkezett lényeges körülmény-változásokra figyelemmel a tulajdonostársak

- bármikor jogosultak a birtoklást (használatot) rendező határozatukat egyező akarattal (megállapodással) vagy szótöbbséges határozattal részben vagy egészben megváltoztatni,
- ennek hiányában a bíróságtól kérhetik annak módosítását.

Ha a közös tulajdon használata a tulajdoni hányad által indokolt mértéktől eltér, a többlethasználattal szemben megfelelő ellenértéket (a gyakorlat szóhasználata szerint: többlethasználati, használati díjat) kell fizetni. Azt, hogy a többlethasználattal szemben 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, amelynek során számításba kell venni a használattal együtt járó költségek viselésének módját is.

PK 279. szám

III. Ha a volt házastársak közös vagy egyikük kizárólagos tulajdonában levő lakás használatának rendezését követően beállott körülmények folytán a rendezés szerinti használat fenntartása sérti valamelyik fél lényeges jogos érdekét, a bíróság a használatot a korábbitól eltérően rendezheti.

(2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha a törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Ha vita merül fel abban a kérdésben, hogy a birtoklás, használat módja sérti –e a többi tulajdonostárs jogait, törvényes érdekeit, bármelyikük keresete alapján a bíróság dönt.

A birtoklás, használat kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak. Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

A DOLOG HASZNAI

141. § A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A dolog természeti vagy polgári gyümölcseire (pl. állat szaporulatára, bérre, haszonbérre) a tulajdonostársak ugyanolyan arányban támaszthatnak igényt, amilyen arányban a közös dolog őket megilleti. Ha a haszon oszthatatlan dolog alakjában jelentkezik, az ilyen dolog szintén közös tulajdonba kerül, olyan arányban, mint az a dolog, amelyből származott. Ha a haszon osztható dolog, a tulajdoni arány szerint mindegyik tulajdonostárs a neki járó hányad kiadását követelheti.

HASZNOSÍTÁS MÓDJA

140.§ (2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha a törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

144. § A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

Mind a birtoklás, használat, hasznosítás kérdésében védelmet nyújt a törvény a megtámadási keresettel (később, 143.§)

A hasznosítás – jogi értelemben – a rendelkezési jog gyakorlását jelenti (hasznélvezetbe, használatba, bérbe, hasznbérbe adás). A saját tulajdoni hányadra mindenkit önállóan, az egész dologra azonban csak a tulajdonosok közösségét illeti meg általában.

145. § (1) Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.

(2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhasznbérleti jog illeti meg.

A tulajdonostársak az előbérleti, előhasznbérleti jogot harmadik személyekkel szemben érvényesíthetik. Ha több tulajdonostárs ugyanolyan feltételekkel kíván e jogával élni, és a dolog megosztva hasznosítható, mindegyik gyakorolhatja jogát hányada szerint. Ha nem hasznosítható, akkor a bérbe, hasznbérbe adó választ közöttük.



BH1997. 480. Ha a résztulajdonos a tulajdoni illetőségét ajándékozással és tartással vegyes adásvételi szerződéssel ruházza át, tulajdonostársait elővásárlási jog nem illeti meg [Ptk. 145. § (2) bek., PK 9. sz. VII. pont].



Ptké. 24. § Kisebb házingatlanban fennálló állami tulajdoni illetőség elidegenítése esetén a tulajdonostársat elővásárlási jog csak akkor illeti meg, ha a bérlő a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jogával nem él.

KIADÁSOK, KÁROK VISELÉSE

141. § A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

142. § Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

1. Állag megóvásához és a fenntartáshoz feltétlenül szükséges kiadások

Bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ha vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges –e az állag megóvásához és a fenntartáshoz, a kérdésben a bíróság határoz (143.§)

Lehetőség szerint értesíteni kell a tulajdonostársakat, halaszthatatlan munkálat esetén erre nincs szükség.

Ha a tulajdonostárs által elvégzett munka az állag megóvásához nem volt feltétlenül szükséges, a kiadások megtérítését csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti.



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 megőrizze. Az állagot gyarapító vagy fejlesztését célzó munkálatok nem tartoznak e körbe.

2. *Rendes gazdálkodás körébe tartozó, de azt meg nem haladó egyéb kiadások*

140. § (2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a **rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások** kérdésében a tulajdonostársak - **ha a törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.**

A kisebbség védelmére itt is a megtámadási kereset szolgál (143.§)



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.)

3. *Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások*

144. § A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

Az egyhangú határozat megakadályozása nem ütközhet a joggal való visszaélés tilalmába.



A rendes gazdálkodás körét meghaladja minden olyan munkálat, amely a dolog értékéhez, használatának jellegéhez, az abból származó jövedelemhez és a gazdálkodás egyéb sajátosságaihoz viszonyítva aránytalan költséggel jár. (Így például az épület bővítése, újabb lakás vagy helyiség létesítése stb.).



(4) Ha a közös tulajdonban álló dolog birtoklása, használata vagy hasznosítása kérdésében a kisebbség a többség határozatát megalapozottan támadja meg, a bíróság a birtoklás, a használat és a hasznosítás módját a tulajdoni hányadoknak, a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő jogi érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja. Ugyanígy jár el a bíróság, ha a tulajdonostársak tulajdoni hányadának egyenlősége miatt vagy más okból szótöbbséggel hozott határozat nincs, és valamelyik tulajdonostárs a bíróságtól a megfelelő szabályozást kéri.

MEGTÁMADÁSI KERESET

143. § (1) Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

(2) Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges -e az állag megóvásához és fenntartásához.

(3) Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.



Megtámadási keresetnek akkor van helye:

- ❖ ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár
- ❖ a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges -e az állag megóvásához és fenntartásához

A keresetindításnak határideje nincsen, de nincs halasztó hatálya sem.

(A közös dologgal kapcsolatos terhek körében a vagyonszótöbbség költségeire vonatkozóan nincs tételes jogi válasz)



A törvény a megtámadásra irányuló kereset benyújtására nem szab határidőt, így annak előterjesztésére a sérelmet szenvedett tulajdonostárs bármikor jogosult. Az igényérvényesítés kérelme azonban nem maradhat figyelmen kívül. Ha ugyanis a kisebbségben maradt tulajdonostárs indokolatlanul csak hosszabb idő eltelte után támadja meg a használatot szabályozó (és nyomban végrehajtható) többségi határozatot - hallgatólagosan tudomásul véve az annak megfelelően kialakított helyzetet -, okkal lehet arra következtetni, hogy ráutaló magatartással utóbb elfogadta azt.



A szótöbbséges határozattal történő rendezés általános szabály alóli törvényi kivételek két csoportba oszthatók. Az egyikbe az az eset tartozik, amikor a birtoklás (használat) hasznosítás körébe eső kérdésben érvényes döntés csak egyhangú határozattal hozható: így akkor, ha a tulajdonostársak az egész dolgot kívánják másnak a használatába (hasznélvezetébe) adni [Ptk. 144. § b)].

A kivétel másik köre, amikor a vitatott kérdésben a szótöbbséges határozat helyett a bíróság dönt [Ptk. 143. § (3)]. Erre általában akkor kerül sor, amikor

- két tulajdonostárs közötti véleménykülönbség az egyenlő arányú hányadaikra tekintettel fogalmilag kizárja a többségi határozat lehetőségét, vagy
- a szavazás eredményeként egyik megoldás sem élvezi a többség egyetértését (akár azért, mert eltérően szavaztak a tulajdonostársak, akár azért, mert valamelyikük a vitatott kérdésben nem volt hajlandó szavazni).

PK 8. szám

Ha a közös tulajdonban álló dolog birtoklása és használata (hasznosítása) kérdésében a tulajdonostársak nem értenek egyet, és a kisebbség a többség határozatát a Ptk. 143. §-ának (1) bekezdése alapján keresettel megalapozottan támadja meg, a bíróság a birtoklás és használat (hasznosítás) módját a tulajdoni

hányadoknak, a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja.

Ugyanígy jár el a bíróság, ha a tulajdonostársak tulajdoni hányadának egyenlősége miatt vagy más okból szótöbbséggel hozott határozat nincs, és valamelyik tulajdonostárs megfelelő szabályozás végett a bírósághoz fordul.

3. A TULAJDONOSTÁRSÁK KÜLSŐ JOGVISZONYAI

A TULAJDONJOGGAL VALÓ RENDELKEZÉS

144. § A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

- a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

145. § (1) Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.

(2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

Ha a tulajdonos saját hányadát el akarja adni, bérbé vagy haszonbérbe kívánja adni, elsősorban a tulajdonostársnak köteles azt megvásárlásra, illetőleg bérbé vagy haszonbérbe adásra felkínálni. A külön jogszabályokban más személy részére biztosított (speciális) elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs (általános) elővásárlási jogát). A törvényi elővásárlási jog erősebb, mint a szerződéses elővásárlási jog.

Valamelyik tulajdonostárs ellenszavazata esetén joggal való visszaélés fennállásakor a bíróság a hiányzó szavazatot ítéletével pótolhatja.

PK 9. szám

I. Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot **köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve** ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen - a közlési kötelezettség alól mentesítő - kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is.

II. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az eladásra kerülő tulajdoni illetőségre (illetőségrészre) közösen, **egymás között egyenlő arányban gyakorolhatják.**

Ha ilyen értelemben közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az eladásra kerülő egész tulajdoni illetőségre (illetőségrészre) a vételi ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási jog egyedül őt, illetőleg őket illeti meg.

Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük az eladó választ, s ez esetben az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

III. A tulajdonostárs és a vele együttélő **nem tulajdonos házastársa** az elővásárlási jogot **együtt** is gyakorolhatják. A résztulajdonosnak olyan házastársát, aki nem tulajdonos, elővásárlási jog egyedül nem illeti meg.

IV. Ha a kiskorú résztulajdonos adott esetben az elővásárlási jogát gyakorolni nem kívánja, ehhez gyámhatósági hozzájárulás sem szükséges.

V. Ha az eladó előtt nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlannyilvántartáson (telekkönyvön) kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is fennáll, hacsak a közlésnek nincs rendkívüli nehézsége.

Ingatlannyilvántartáson (telekkönyvön) kívüli résztulajdonosok esetében a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a vevővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

VI. Végrehajtási árverés esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

VII. Ha a résztulajdonos az illetőségét tartási szerződéssel ruhazza át, tulajdonostársait elővásárlási jog nem illeti meg.

VIII. Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi. Az elfogadó nyilatkozat folytán az elővásárlásra jogosult és tulajdonostársa között az adásvételi szerződés létrejön, s az ebből származó mindennemű igény ugyanebben a perben érvényesíthető.

IX. A vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal.

X. A vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.



Ha a tulajdonostárs úgy köti meg a szerződést a kívülálló harmadik személlyel, hogy a megelőző vételi ajánlati közlésre vonatkozó kötelezettségének részben vagy egészben nem tett eleget, ez azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a szerződés az elővásárlási jog megsértésére hivatkozó tulajdonostárssal szemben hatálytalan, azaz a sérelmet szenvedett tulajdonostárs az elővásárlási jogát a sérelemtől tudomás szerzést követően akkor is gyakorolhatja, ha tulajdonostársa a szerződést a kívülállóval már megkötötte. A megkötött szerződés hatálytalanságára tehát csak az a tulajdonostárs hivatkozhat, aki egyidejűleg gyakorolja is az elővásárlás jogát.



A Javaslat a Legfelsőbb Bíróság PK 9. sz. kollégiumi állásfoglalásának I., VIII., IX. és X. pontját (???) az elővásárlási jog szabályai közé inkorporálja. Nem tartja fenn ugyanakkor a Javaslat a PK. 9. sz. állásfoglalás VI. pontjában foglalt korlátozást, amely végrehajtási árverés esetén az elővásárlási jog gyakorlását kizárja.

(2) Ha az eladó előtt nyilvánvaló, hogy az ingatlannak telekkönyvön kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Telekkönyvön kívüli résztulajdonosok esetében a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonostárssal közösen – az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen – egyedül fellépő – tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, s ez esetben az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A tulajdonostárs és a vele együtt élő nem tulajdonos házastársa az elővásárlási jogot együtt is gyakorolhatják.

A TULAJDONJOG VÉDELME

146. § A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.



Mindegyik tulajdonostárs önállóan jogosult igénybe venni a tulajdonjog védelmének bármilyen eszközét, mégpedig a tulajdonjog egészére kiterjedően.

A tulajdonostársak egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre, ha valamelyik tulajdonostárs sérti a másik tulajdonjogának zavartalan gyakorlását. Ilyenkor a saját tulajdoni hányadra vonatkozóan vehetők igénybe a tulajdonjog védelmének polgári jogi eszközei.

4. A KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE

147. § A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

Nem tekinthető ilyen joglemondásnak, ha a tulajdonközösség fennállását maguk a tulajdonostársak szerződésben időtartamhoz, avagy felmondáshoz kötötték.

A tulajdonközösség megszüntetésének módjára nézve elsősorban a felek megállapodása irányadó. Egyhangú megállapodás hiányában a közös tulajdont a bíróság szünteti meg.

A diszpozitivitás elve alapján lehetőség van a közös tulajdon részleges megszüntetésére is. A döntés során a PK 8. szempontjai irányadóak. A gyakorlatban nem egy közös dolog, hanem inkább egy vagyon közös tulajdona esetén kerül sor (pl. az örökösársak az ingó dolgokat természetben felosztják egymás között, az ingatlanra fenntartják a közös tulajdont). A Ptk. 149.§ (3) alapján maga ismeri el a közös tulajdon részleges megszüntetésének lehetőségét a társasházak vonatkozásában (ld. alább).



(2) A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.



BH2001. 220. Nem tekinthető a közös tulajdon megszüntetésének jogáról való lemondásnak, és ezért nem semmis az a szerződés, amelyben a tulajdonostársak a megszüntetés egyes módjait zárják ki [Ptk. 147–148. §-ok, 200. § (1) bek., 207. § (1) bek., PK. 10. sz.].

148. § (1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

(2) 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. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

(3) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg 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.

(4) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

1. Természetbeni megosztás

Akadályai:

- ❖ Nem lehetséges
- ❖ Lehetséges, de jelentékeny értékcsökkenéssel járna
- ❖ Gátolná a rendeltetésszerű használatot
- ❖ Jogi akadályok (pl. ingatlanoknál a megosztáshoz hatósági engedély)

A megosztásnak általában a tulajdoni hányadhoz kell igazodni, a gyakorlatban azonban gazdasági vagy célszerűségi okokból az egyik tulajdonostárs az ő hányadát meghaladó részt kaphat. Ilyen esetben a különbséget pénzbeli kiegyenlítéséről gondoskodni kell.

2. A dolognak egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adása (magához váltás)

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. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrész az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

Az a tulajdonostárs, aki a többiek illetőségét magához váltja, azokat rendszerint pénzben köteles kielégíteni. Ez esetben vizsgálni kell a magához váltó tulajdonostárs teljesítő képességét és fizetési készségét. A megváltási árat (vételárat) a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. A bennlakás értékcsökkentő hatását főszabály szerint a bennlakó tulajdonostárs terhére kell figyelembe venni.

3. Értékesítés

Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg 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.

Az értékesítésnek több módja is lehetséges- Általános módja a végrehajtási jog szabályaiban ismert értékesítés, végső fokon az árverés.

PK 10. szám

I. A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a **megfelelő ellenértékeket**, az árverés útján való értékesítésnél pedig a legkisebb vételárat a bíróságnak **ítéletében kell megállapítania**. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a végrehajtást elrendelő bíróság nem szállíthatja le.

Ha olyan közös ingatlanról van szó, amelyben az egyik tulajdonostárs **benn lakik**, s kiköltözni a közös tulajdon megszüntetése esetére sem hajlandó; **ennek a körülménynek az értékre gyakorolt hatását megfelelően figyelembe kell venni**.

Ha méltányolandó körülmények mást nem indokolnak, a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit a bennlakónak kell viselnie, mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind pedig az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál.

II. Ha az ingatlanra fennálló közös tulajdont **árverés útján** kell megszüntetni, és a bennlakó tulajdonostárs nem vállalja azt, hogy az árverés után az ingatlanból kiköltözik, a bíróságnak meg kell állapítania, hogy a bennlakó tulajdonostárs - igényeinek méltányos figyelembevételével - mekkora lakásra, illetőleg a lakásnak melyik részére tarthatna igényt, és amennyiben az általa használt lakás ezt a mértéket meghaladja, a bíróság ítéletében azt is megállapítja, hogy árverési értékesítés után a bennlakó (volt) tulajdonostárs mely lakrészeket lesz köteles kiüríteni és a vevő rendelkezésére bocsátani. Ilyen esetben a legkisebb árverési vételárnak és a vételár felosztási arányának meghatározása a bennlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történik.

Ha a közös tulajdonban álló ingatlanban lakó tulajdonostárs nem vállal kötelezettséget arra, hogy a közösségnek árverés útján való megszüntetése esetére az ingatlanból kiköltözik, kérelemre a bíróságnak azt is ki kell mondania a közös tulajdont megszüntető ítéletében, hogy az árverési értékesítést elsősorban olyan feltétellel kell megkísérelni, hogy ha az árverési vevő a bennlakó tulajdonostárs részére megfelelő **cserelakást** ajánl fel, a bennlakó (volt) tulajdonostárs köteles az eladott ingatlanból kiköltözni. Vita esetén a felajánlott cserelakás megfelelő voltát a bíróság a vétel után a kiköltözésre köteles és a beköltözésre jogosult fél közötti perben dönti el. Ilyen értékesítés esetén a bíróság csak azt az értékcsökkentő hatást veszi figyelembe a bennlakó tulajdonostárs terhére, amely a cserelakás felajánlásának szükséges volta miatt jelentkezik a beköltözhetőség mellett mutatkozó értékkel (vételárral) szemben. Viszont a kiköltöző javára megfelelően értékeli a költözéssel felmerülő költségeket.

III. A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e **jogát visszaélészerűen gyakorolja**, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.

[Az alkalmatlan idő kifogását a közös tulajdon megszüntetésével szemben is fel lehet hozni, csakúgy mint a pjt. esetében]

IV. A **haszonélvezeti vagy egyéb joggal** (használat, telki szolgálat) **terhelt ingatlan** szabad kézből való **értékesítése** esetében a bíróság a vételár, illetőleg a megváltási ár felosztása kérdésében a haszonélvezeti vagy egyéb joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti vagy egyéb jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit, a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti vagy egyéb jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását veszi figyelembe.

[A közös tulajdon megváltással történő megszüntetése a dolgot terhelő jogok fennállását általában nem érinti. Annak azonban nincs akadálya, hogy a megváltással érintett tulajdoni hányadrész haszonélvezőjének (használójának) a hozzájárulásával az őt megillető jog - megfelelő ellenérték fejében - is megszűnjön. A tulajdonos személyében történő változás a jelzálogjog jogosultjának érdekeit alapvetően érinti, ezért csak a hozzájárulása alapján kerülhet sor a közös tulajdon megváltással történő megszüntetésére is.]

V. Ha valamely ingatlanon fennálló közös tulajdont a bíróság úgy szüntet meg, hogy az egyik tulajdonostárs ingatlanhányadát a másik tulajdonostárs tulajdonába adja [Ptk. 148. § (2) bek.] és egyidejű teljesítést rendel el, de az ellenérték későbbi megfizetésére határidőt engedélyez, a **bíróság** a jogerős határozat egyidejű megküldésével köteles **megkeresni az illetékes földhivatalt** a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba való **bejegyzése végett**. A bejegyzés azonban csak akkor fogantatosítható, ha a jogszerző a magához váltás teljes összegének a kifizetését a földhivatalnál igazolja.

VI. **a)** A keresethez mindig csatolni kell a közös ingatlan tulajdoni lapjának hiteles kivonatos másolatát.

b) Valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia. Ha valamelyik fél azt állítja, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot vagy az ingatlanra kötelmi igényt szerzett, lehetőséget kell nyújtani arra, hogy a tulajdonjog bejegyzésének hiányát még a per folyamata alatt pótolja.

c) Perbe kell vonni az özvegyi jogra, más haszonélvezetre, használatra jogosultakat, a bejegyzett tartási és életjáradéki jog jogosultját, s ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, akkor az ilyen jognak a jogosultját is.

A körülményektől függ, hogy esetleg más érdekelt perbe vonása is szükséges-e.

d) Természetbeni megosztás esetén még az ítélethozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz jogerős államigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási fogantatosításra alkalmas vázrajz. Ezek beszerzése végett a per tárgyalásának a felfüggesztése mellett a feleknek megfelelő határidőt kell szabni.

e) A fellebbezési bíróság csak akkor nem bírálhatja felül az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezését, ha fellebbezéssel kizárólag a perköltség kérdésében éltek.

f) A per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának az értéke.

Ha azonban a felperes a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése iránt indított perben a tulajdoni hányada értékénél nagyobb értékű dolgot (dologrészt) igényel, a per tárgyának értéke ez a nagyobb érték.

Ha pedig a felperes az iránt indít keresetet, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét megfelelő ellenérték fejében adja az ő tulajdonába (Ptk. 148. § (2) bek.), a per tárgyának értéke a tulajdonba adni kért tulajdoni hányad értéke.

g) A perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt; ha arra a felek magatartása okot ad.

PK 11. szám

I. A közös tulajdon megszüntetése során a másik (többi) tulajdonostárs illetőségét csak akkor lehet az ingatlant vagy egy részét birtokában tartó **tulajdonostárs beleegyezése nélkül** ennek a tulajdonába adni, **ha ez a tulajdonostárs az ingatlanban levő lakásban lakik.**

II. A közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben a bíróság **bármelyik tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakíthatja át.**

A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítása esetén az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. Ezért az alapító okirat tartalmát - a felek álláspontjának és méltányos érdekeinek figyelembevételével - a bíróság az ítéletében állapítja meg.



a PK 10. sz. kollégiumi állásfoglalás II. pontjának – mai viszonyok között nem tartható – alkalmazása a gyakorlatban végrehajthatatlan ítéletekhez vezet, indokolatlanul és elfogadhatatlanul sérelmes helyzeteket idézve elő a bent nem lakó tulajdonostárs számára; fenntartása ma már semmiképp sem indokolt.

A PK 11. sz. kollégiumi állásfoglalást a Javaslat tartalmilag a kódexbe beépíti.

A közös tulajdon megszűnésének vannak a megszüntetésen kívüli esetei is.

- ❖ Megszűnik a tulajdonközösség a tulajdonostársak egy személyben való egyesülése, az ún. **confusio** útján (élők között és halál esetére egyaránt bekövetkezhets).
- ❖ A **résztulajdonjoggal való felhagyás** által az egész dolog nem válik gazdátlanná, hanem a tulajdonközösségben maradtak hányadrészét növeli meg, mindenkinél a maga eredeti hányadrésze arányában (**közös tulajdoni növedékjog**).

5. A KÖZÖS TULAJDON SAJÁTOS ALAKZATAI

TULAJDONKÖZÖSSÉG OKIRATOKON

A tulajdonközösség mindegyik tulajdonostársat feljogosítja, hogy az okiratot saját érdekében felhasználja – és ebben többi tulajdonostárs ne gátolja. Az okirat birtokban tartója a tulajdonostárs követleésére felmutatni, illetőleg kiadni tartozik.

Pl. részvény: belső jogviszonyban közös tulajdon (a Ptk. rendelkezési alkalmazandók a birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés kérdéseiben), a társaság felé egy részvényesként lépnek fel.

TULAJDONKÖZÖSSÉG HATÁRJELEKEN

103. § (1) Ha a földeket kerítés (sövény) vagy mezsgye választja el egymástól, ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak.

104. § (1) A föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcse egyenlő arányban a szomszédokat illeti...

(2) Ha a határvonalon álló fa vagy bokor valamelyik föld rendeltetésszerű használatát gátolja, e föld tulajdonosa követelheti, hogy azt közös költségen távolítsák el.

A Ptk. szabályaiból kiolvasható a határjelek közös tulajdonának véelme (ahogy a régi magyar magánjogban).

KÖZÖS UDVAR

Eredetileg: jobbágytelekhez kapcsolódó, közös használat céljára szolgáló telekrész, osztatlan, hányadrészek nélküli közös tulajdon. LB: ez a konstrukció nem telki szolgálat, hanem közös tulajdon, ami az épületek rendeltetésszerű használatára szolgál. Elidegenítésére vagy használatának bármilyen mértékű korlátozására csak az ingatlanhoz fűződő jogok sérelme nélkül kerülhet sor. Közös udvart újonnan nem lehet ingatlan-nyilvántartásba venni.

HÁZASTÁRSI (KÖZSZERZEMÉNYI) VAGYONKÖZÖSSÉG



Csjt. 27. § (1) A házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. Közös vagyon a különvagyonnak az a haszna is, amely a házassági életközösség fennállása alatt keletkezett, levonva ebből a vagyonkezelés és fenntartás költségeit. Közös vagyon továbbá a feltalálót, újítót, a szerzőt és más szellemi alkotást létrehozó személyt a házassági életközösség fennállása alatt megillető esedékes díj.

(2) A házastársak a házasságkötés előtt, valamint a házastársak az egymás közötti vagyoni viszonyaikat - a házassági életközösség tartamára - szerződéssel rendezhetik. A szerződésben e törvény rendelkezéseitől eltérően határozhatják meg, hogy mely vagyon kerül a közös-, illetőleg a különvagyonba.

(3) A szerződés érvényességéhez annak közokiratba vagy jogi képviselő által ellenjegyzett magánokiratba foglalása szükséges. Ez a rendelkezés nem vonatkozik ingó dolgok ajándékozására, ha az ajándék átadása megtörtént, valamint az életközösség megszakadása után a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában létrejött megállapodásra.

(4) A házastársak a harmadik személlyel kötött ügyleteik során kötelesek tájékoztatást adni arról, ha a szerződéssel érintett vagyontárgy valamelyikük különvagyonába tartozik.

Csjt. 28. § (1) A házastárs különvagyonához tartozik:

a) a házasságkötéskor megvolt vagyontárgy,

b) a házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett vagy ajándékba kapott vagyontárgy,

- c) a személyes használatra szolgáló és szokásos mértékű, illetőleg mennyiségű vagyontárgy,
- d) a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy.

(2) Az a különvagyonhoz tartozó tárgy, amely a mindennapi közös életvitelt szolgáló, valamint a szokásos mértékű berendezési és felszerelési tárgy helyébe lép, tizenötévi házassági együttélés után közös vagyonná válik.

KÖZÖS HÁZTARTÁSBAN ÉLŐK TULAJDONKÖZÖSSÉGE

578/G. § (1) Az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

(2) Ezeket a szabályokat kell alkalmazni - a házastársak kivételével - a közös háztartásban élő más hozzátartozók vagyoni viszonyaira is.

Sajátos eset, amikor a hozzátartozók az egyikük tulajdonában álló ingatlanon közösen építkeznek. A gyakorlatban vitás volt, hogy a nem tulajdonos személyi és vagyoni hozzájárulása kötelmi követelést vagy tulajdoni igényt eredményez-e. Az egységes álláspont az lett, hogy a közreműködéssel arányos hányadra tulajdoni igény keletkezik.

AGRÁRKÖZÖSSÉGEK



Erdőbirtokossági társulat, 1994. évi XLIX tv.

2. § (1) A társulat az erdő művelési ágban nyilvántartott egy vagy több földrészlet tulajdonosai (a továbbiakban: tulajdonos) által az erdőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő, valamint az ahhoz kapcsolódó feladatok ellátására létrehozott gazdálkodó szervezet. A társulat **jogi személy**.

[Társulati érdekeltség]

3. § (1) A társulat a tagnak a társulati vagyonból való részesedéséről **társulati érdekeltséget** igazolást állít ki. Az igazolásban fel kell tüntetni a tag tulajdonának a társulat használatában lévő összes erdőterülethez való arányát.

(2) A társulati érdekeltség a társulat **vagyonából való részesedésen** kívül kifejezi a társulati tagot megillető **szavazati jogot**, valamint a társulat használatában vagy tulajdonában lévő erdőn **fennálló használat mértékét (használati illetőség)**.

(3) **Társulati érdekeltséget** - ha e törvény másként nem rendelkezik - **csak a tulajdonjoggal együtt lehet átruházni**, valamint örökölni.

[Alapítás]

5. § (1) Társulatot **legkevesebb két erdőtulajdonos** alapíthat. Tíz főnél kevesebb alapító tag a társulatot **szerveződéssel** hozza létre. Egyebekben a társulat alapítását az alapító tagok részvételével tartott **alakuló közgyűlés** határozza el.

(2) A társulat a cégbejegyzési bejegyzéssel jön létre.

7. § (1) Akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a társulat nevében eljárak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a közös név alatt vállalt kötelezettségeikért. A felelősség kizárása vagy korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(2) A cégbejegyzést megelőzően a társulat nevében vállalt kötelezettségeikért az (1) bekezdés szerint fennálló felelősség megszűnik, ha a társulat közgyűlése a szerződést utólag jóváhagyja vagy a társulati szerződésben a felek így állapodnak meg.

(3) Az erdőbirtokossági társulatnak a cégbejegyzés megtörténte előtti működésére a gazdasági társaságokról szóló törvénynek az előtársaságra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell. Ha a társulat a cégbejegyzés előtt megkezdte ezzel kapcsolatos tevékenységét, a cégbejegyzés hiányára harmadik személlyel szemben nem hivatkozhat.

9. § Az alapszabály elfogadásához az alakuló közgyűlésen részt vevő tagok összes szavazatának kétharmada szükséges.

[Szervezet]

11. § (1) A társulat legfőbb szerve a **közgyűlés**, amely a tagok összességéből áll. A közgyűlés hatáskörébe tartozik a társulat minden olyan ügye, amelyet törvény vagy a társulati alapszabály nem utal más testület vagy tisztségviselő hatáskörébe.

17. § (1) A társulat tisztségviselői: az elnök, az elnökség tagjai, a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetve - ha felügyelőbizottságot nem kell létrehozni - az annak feladatköre ellátására megválasztott személy. Az alapszabály további tisztségeket létesíthet.

(2) Azoknál a társulatoknál, ahol a taglétszám tíz főnél kevesebb, csak ügyvezető elnököt és helyettest kell választani. A két tagból álló társulatoknál a közgyűlés és az elnök jogkörét a két tag együttesen, vagy felhatalmazás alapján a felhatalmazott tag gyakorolja.

[Tagság, kényszertagság]

25. § (1) A társulat tagja csak az ingatlan-nyilvántartás szerint **erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonosa** lehet.

(2) A természetben egybefüggő erdőterületen lévő más földrészlet tulajdonosának, illetve tulajdonosainak tagfelvételi kérelme nem utasítható vissza. Ugyancsak nem utasítható vissza annak a tulajdonosnak a tagfelvételi kérelme, akinek a tulajdonában levő erdőterület az önálló erdőgazdálkodási tevékenység végzésére alkalmatlan.

(3) Ha a tulajdonosok az erdőterület alapján számított kétharmados szavazataránnyal határozták el az erdőbirtokossági társulat alapítását, a kisebbségben maradt tulajdonosok, amennyiben az önálló erdőgazdálkodási egység kialakításának feltételei egyébként nem állnak fenn - a folyamatos erdőfenntartáshoz fűződő közérdek érvényesítése érdekében - kötelesek a társulatba tagként belépni, a társulat határozatait végrehajtani.

[Társulati érdekeltség átruházása]

26. § (1) A társulati érdekeltség átruházásával vagy átszállásával a társulati tagság is átszáll a szerző félre.

30. § (1) A társulati tag tulajdonában lévő erdőterület az ahhoz kapcsolódó társulati érdekeltséggel együtt forgalomképes, de a tulajdonjog átruházása vagy átszállása az erdőgazdálkodót terhelő kötelezettségek teljesítését nem érinti.

(2) A tag tulajdonának (tulajdoni hányadának) élők közötti jogügylettel történő átruházása esetében e sorrendben **elővásárlási joga** van a többi társulati tagnak. Közös tulajdon esetén a tulajdonostárs elővásárlási joga mindenki másét megelőzi.

[Gazdálkodás]

28. § (1) A társulat a tulajdonában lévő vagyoni eszközökkel e törvény, az alapszabály, valamint a közgyűlés határozatai alapján **önállóan gazdálkodik**.

(3) A társulat kizárólag erdőgazdálkodási és ahhoz közvetlenül kapcsolódó tevékenységet folytathat.

(4) A társulat gazdálkodásával kapcsolatos, e törvényben nem szabályozott kérdésekben a gazdasági társaságokra irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.



Hegyközség, 1994. évi CII. tv.

(2) A törvény személyi hatálya

a) a szőlő- és bortermeléssel, illetve az ezekből származó termékek felvásárlásával foglalkozó természetes és jogi személyekre, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra, továbbá

b) az e törvényben meghatározott feltételekkel a házikertiszőlő-birtokosokra terjed ki.

3. § (1) A hegyközség egy vagy több település **termelői és felvásárlói** által e tevékenységükhöz fűződő közös érdekeik előmozdítására, valamint az általuk előállított termékek származás-, minőség- és eredetvédelmére létrehozott **köztestület**.

[Tagság, jogok, kötelezettségek]

(2) A törvény hatálya alá tartozó településen **szőlészeti és borászati árutermelő tevékenység csak hegyközség tagjaként** folytatható.

29. § (1) A tag joga, hogy

a) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen;

b) tisztséget viseljen a hegyközségben;

c) igénybe vegye a hegyközség által nyújtott szolgáltatásokat.

(2) A hegyközség tagját elővásárlási, valamint előhaszonbérleti jog illeti meg a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrészletre.

31. § A **tag kötelezettsége**, hogy

- a) megfizesse a hegyközségi járulékot;
- b) megtartsa a hegyközség alapszabályában és más szabályzataiban foglaltakat;
- c) a termelőtevékenységet a hegyközségi rendtartás szerint végezze;
- d) szőlőterületéről és szőlőtermeléséről nyilvántartást, értékesítésre szánt bor termeléséről, raktározásáról és forgalmazásáról, valamint bor tárolására alkalmas eszközeiről, tárolóteréről pincekönyvet vezessen;
- e) a hegyközségnek külön jogszabályban rögzített tartalommal adatot szolgáltatson.

[Szervezet]

32. § (1) A hegyközségek borvidékeként **hegyközségi tanácsot** alakítanak. A bortermőhelyi hegyközség a működési területéhez földrajzilag legközelebb fekvő hegyközségi tanácshoz tartozik.

35. § (1) A hegyközségek országos szervezete a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa (a továbbiakban: nemzeti tanács), amely a hegyközségi tanácsok egy-egy képviselőjéből áll, és a főtítkárral egészül ki.

38. § A hegyközség

- a) a minőségvédelem érdekében **összehangolja** tagjai szőlészeti és borászati szakmai tevékenységét;
- b) gondoskodik - a helyi önkormányzattal együttműködve - a működési területéhez tartozó **szőlők őrzéséről**;
- c) a számítógépes nyilvántartásában foglalt adatokat rendszerezi és összegezi, s azokat - egyedileg nem azonosítható módon - a hegyközségi tanácshoz továbbítja;
- d) a szőlőültetvényekkel kapcsolatos támogatások igénybevételével összefüggő adatokat szolgáltat a támogatást folyósító szervnek;
- e) szolgáltatásokkal és szaktanácsadással segíti tagjai gazdálkodását;
- g) védi a település **termelőinek érdekeit**;
- i) **ellenőrzi** tagjainál a rendtartásra vonatkozó jogszabályok betartását;

39. § A hegyközség - feladatainak ellátása körében -

- a) a szőlő- és bortermelésre vonatkozó jogszabályban meghatározott keretek között a működési területén kötelező érvényű szakmai szabályokat állapít meg, s ellenőrzi azok betartását;
- b) eljár a törvény által hatáskörébe utalt közigazgatási ügyekben;
- c) javaslattevételei és véleményezési jogkörrel részt vesz a szőlő- és borgazdálkodással kapcsolatos közigazgatási ügyekben.

40. § (1) A hegyközség a **hegyközségi rendtartás** (hegyszabályok) keretében meghatározza a célszerű telepítés és művelés, az ültetvények rendje, a szőlőkárosító elleni egységes növényvédelem, a szüretelés, a feldolgozás, valamint a bor helyi sajátosságoknak megfelelő készítése szabályait, továbbá más, a minőségvédelem szempontjából fontosnak ítélt szakmai követelményeket. Ennek során figyelembe kell venni a természet- és tájvédelemre vonatkozó jogszabályokat is. A rendtartásban meg kell határozni a hegyszabályokat sértő cselekmények e törvény szerinti jogkövetkezéseit.

41. § (1) A hegyközség **ellenőrzi a hegyszabályok betartását**. Az ellenőrzés eredményeként határozattal megállapítja a szabályszegés tényét, a tagot a jogellenes állapot megszüntetésére, meghatározott cselekvés teljesítésére, valamintól való tartózkodásra kötelezheti vagy - a rendtartásban meghatározott esetekben és mértékig - bírsággal sújthatja.

52. § (1) Hegyközségi szervezet **gazdasági tevékenységet nem folytathat**, gazdasági társaságnak **nem lehet tagja** és ilyen társaságban **részesedést nem szerezhet**.

(2) A hegyközségi szervezet - tagjainak szolgáltatásokkal való ellátása céljából vagy más, gazdasági tevékenységet is igénylő feladata ellátása érdekében - **közhasznú társaságot alapíthat**.



Az agrárközösségek legújabb fajtájaként fogható fel a társult halászati és vadászati jog.

TÁRSASÁGI TULAJDON

Minden társasági forma közös történeti gyökere és végső jogi alapja a polgári jogi közös tulajdon.

A közös tulajdon sajátos alakzataiként azonban legfeljebb csak azok a társasági formák említhetők, amelyek **nem rendelkeznek** jogi személyiséggel, sem pedig tagjaik jogalanyiságától elkülönülő **önálló jogalanyisággal** (pjt, építőközösség). Ezek tagjai a rájuk vonatkozó speciális szabályok szerint gyakorolhatják tulajdonosi jogaikat.

A **nem jogi személyiségű**, de önálló jogalanyisággal rendelkező gazdasági társaságok (kkt, bt), valamint a **jogi személyiségű** társasági formák (kft, rt) esetében a társasági vagyon egyetlen tulajdonosa maga a társaság, a tagok pedig tagsági jogaik keretén belül, a társasági törvény előírásai szerint gyakorolhatják tulajdonosi jogaikat.

568. § (1) A polgári jogi társaság létesítésére irányuló társasági szerződéssel a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében együttműködnek és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. Polgári jogi társaságot a felek közös gazdasági érdekeik előmozdítására és az erre irányuló tevékenységük összehangolására, vagyoni hozzájárulás nélkül is létrehozhatnak.

569. § (1) A tagok vagyoni hozzájárulása közös tulajdonukba megy át. A társasági szerződés úgy is rendelkezhet, hogy a vagyoni hozzájárulásuk, illetőleg annak meghatározott része közös használatukba kerül.

(2) A vagyoni hozzájárulás után kamatot vagy díjazást, a tagsági viszonyból folyó személyes közreműködésért díjazást érvényesen kikötni nem lehet.

570. § (1) A vagyoni hozzájárulás vagy értéke kiadását csak a társaság megszűnésekor, illetőleg akkor lehet követelni, ha a tag a társaságtól megválik.

(2) A közös használatba adott vagyoni hozzájárulás a többi tag hozzájárulása nélkül át nem ruházható és meg nem terhelhető.

(3) A tag hitelezőjének követelésére csak az a hányad szolgál fedezetül, amely a tagot a társaság megszűnése vagy a tag kiválása esetére megilleti. Ha a hitelező e hányadra végrehajtást vezetett, a tagot megillető rendes felmondás jogát gyakorolhatja, de ebben az esetben sem követelheti a tagnak járó hányad természetben való kiadását.

571. § (1) A társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában a nyereség és a vagyoni hozzájárulást meghaladó veszteség a tagok között egyenlő arányban oszlik meg. A működés során szerzett közös tulajdonba került dolgok tulajdoni hányada - a társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában - egyenlő. Semmis az a megállapodás, amely valamely tagot a nyereségből vagy a veszteségből kizár.

INTÉZMÉNYI TULAJDON

Itt elsősorban közérdekű, közszolgáltatási-közfogyasztási célú intézményekről van szó, amelyek az egész társadalom javát szolgálják, és ha volna saját tulajdonuk, az bizonyos fokú, autonómiát, az államtól való függetlenséget biztosítana számukra (pl. társadalombiztosítás, nyugdíjpénztárak, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális intézmények).

MRP SZERVEZET



1. § (1) Magyarországon bejegyzett **részvénytársaság** vagy **korlátolt felelősségű társaság** (a továbbiakban: társaság) részvényeit [üzletrészeit (a továbbiakban: vagyonrész)] a társasággal munkaviszonyban álló személyek mint kedvezményezettek (a továbbiakban: munkavállalók) a Munkavállalói Résztulajdonosi Program (a továbbiakban: MRP) keretében az e törvényben szabályozott módon szerezhetik meg.

2. § (1) Ha a munkavállalók legalább 25%-a MRP keretében vagyonrészt kíván szerezni, e célból írásban 3 fős **szervezőbizottságot** kell megbízni. A szervezőbizottság azokkal a tulajdonosokkal, akik vagyonrészüket a munkavállalók által megalakítandó szervezet számára el kívánják adni, a megbízók nevében, velük egyeztetve - a szervezet megalakulása esetére - megállapodik az értékesítés feltételeiben, különösen a szolgáltatásban és ellenszolgáltatásban, részletfizetés esetén annak feltételeiben, valamint a szerződést biztosító mellékkötelezettségekben.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt megállapodás teljesíthetőségéről a szervezőbizottság **megvalósíthatósági tanulmányt** (a továbbiakban: tanulmány) köteles készíttetni. A tanulmányt a társaság ellenjegyzí annak igazolásául, hogy az abban foglaltak szakmailag megalapozottak.

3. § (1) A szervezőbizottság hitelkérelemmel fordulhat valamely hitelintézethez, illetve a vagyonrészt eladó tulajdonos számára részletfizetésre tehet ajánlatot.

4. § (1) A szervezet a **munkavállalók által**, az őket foglalkoztató **társaságban tulajdoni részesedés szerzése és a tulajdonosi jogok együttes gyakorlása céljából önkéntesen létrehozott, önkormányzattal és nyilvántartott résztvevőkkel rendelkező jogi személy**. Az alapszabály e bekezdésben foglalt céltól nem térhet el.

(2) A szervezet által **megszerzett vagyonrész a szervezet tulajdonába kerül**, amely ezeket az e törvényben és az alapszabályban foglalt feltételeknek megfelelően a résztvevők tulajdonába adja.

(3) A szervezet megalakításához az szükséges, hogy a társaság munkavállalóinak legalább 40 százaléka a szervezet megalakulását az alakuló közgyűlésen - személyesen gyakorolt szavazati jogával élve - kimondja, az e törvényben foglalt követelményeknek (9. §) megfelelő alapszabályát megállapítsa, továbbá ügyintéző szervét megválassza. A szervezet megalakításával a szervezőbizottság megszűnik.

5. § (1) A szervezet megalakulását követően kérni kell annak bírósági nyilvántartásba vételét.

14. § (2) A szervezet a **hitel vagy részletfizetés** igénybevételével megszerzett **vagyonrészt** - a résztvevők részére való átruházás kivételével - a **törlesztés befejezéséig nem idegenítheti el**, azon a hitelező hitelintézetet, illetve részletfizetés esetén az eladót **zálogjog** illeti meg.

(3) A törlesztés tartama alatt a szervezet által bármely forrásból megszerzett vagyonrésztre jutó nyereséget (osztalékot) az esedékes éves kamat és az esedékes éves törlesztő részlet mértékéig a fennálló tartozás kielégítésére kell fordítani...

(4) A hitel és részletfizetés nyújtásának feltétele, hogy a szervezet saját pénzforrással rendelkezzen. A saját pénzforrás mértéke az egy résztvevőre átlagosan jutó vagyonrész vételárának függvényében...alakul.

(5) A hitel és részletfizetés futamideje legfeljebb 15 év, amelyből legfeljebb 3 év a türelmi idő.

16. § (1) A szervezet a 14. és 19. §-ban foglaltakon túlmenően **egyéb gazdasági tevékenységet csak a célja megvalósításának elősegítése érdekében** folytathat. A társaság e törvény alapján fennálló kezesi felelőssége a szervezet egyéb gazdasági tevékenysége során keletkezett tartozásokra nem terjed ki.

17. § (6) A saját pénzforrás felhasználásával megvásárolt vagyonrészeket a szervezet köteles az egyéni befizetések arányában haladéktalanul a **résztvevők tulajdonába adni**...

24. § (1) Ha a szervezet **valamennyi vagyonrész tulajdonjogát átruházta**, vagy ha a törlesztés befejezése után - a társaságnak más társasággal való egyesülése kivételével - az MRP-ben résztvevők létszáma a társaság munkavállalóinak legalább 25 százalékát éves átlagban nem éri el, az ügyintéző szerv 30 napon belül köteles a közgyűlést összehívni, amely a szervezet **megszüntetéséről** és vagyonának felosztásáról határoz. [Ezzel az MRP-szervezet mint sajátos közös tulajdoni alakzat – betöltve rendeltetését – megszűnik.]

TÁRSASHÁZTULAJDON

149. § (1) Épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-tulajdon).

(2) A társasház-tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(3) A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

(4) A társasház-tulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

[Alapítás]

1. § (1) Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, **legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség**, illetőleg legalább **egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül** (a továbbiakban: társasház). Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

(3) Ha a **földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba**, arra a tulajdonostársakat **használati jog** illeti meg.

2. § (1) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

(2) A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető **tulajdoni hányad** és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó **tulajdonjog** - az e törvényben meghatározott esetek kivételével - **egymástól függetlenül nem ruházható át** és nem terhelhető meg.

5. § (1) Társasházat **fennálló vagy felépítendő** épületre lehet alapítani, ha abban **legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás**, illetőleg **nem lakás céljára szolgáló helyiség** van vagy alakítható ki.

❖ (2) A társasházat az ingatlan **valamennyi tulajdonostársa** vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, **alapító okiratban** kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

❖ 8. § (1) A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a **bíróság is elrendelheti**. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja.

9. § Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a **külön tulajdonba kerülő lakásokat**, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- 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**,
- 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.

10. § (1) Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a 3. § (2) bekezdése szerinti határozatot is, **közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba** kell foglalni.

11. § A társasháztulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

12. § (1) Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a bankszámla megnyitásáról.

13. § (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak - e törvény keretei között - tartalmaznia kell:

a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

- a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,

- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,

c) a társasházi lakóépület házirendjére,

d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,

f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

14. § (1) A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

[Relatív jogképesség]

3. § (1) 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 szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető**, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos **tulajdonosi jogokat**, viseli a **közös tulajdon terheit**. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

(3) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) **kezesség** szabályai szerint.

[Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok, kötelezettségek]

16. § A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a **birtoklás**, a **használat**, a **hasznok szedése** és a **rendelkezés joga**; a tulajdonostárs e jogait azonban **nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével**.

17. § A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően.

18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

20. § (1) A tulajdonostárs köteles:

a) **fenntartani** a külön tulajdonában álló lakást,

b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 16. § rendelkezését,

c) lehetővé tenni és **tűrni**, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák

elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

d) a lakásában tervezett építkezésről **értesíteni** a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

(2) A közösség köteles **megtériteni** az (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással **okozott kárt**.

22. § (1) A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

[Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok, kötelezettségek]

23. § (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak **birtoklására és használatára**, ez azonban **nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét**.

(2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

24. § (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás **fenntartásának költsége**, valamint a **rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás** (a továbbiakban együtt: **közös költség**) a tulajdonostársakat **tulajdoni hányaduk szerint** terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

(2) A szervezeti és működési szabályzatban meg kell határozni:

- a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségneveket és a számítás módját,
- b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,...
- d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén ... a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

[Szervezet]

27. § (1) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló **közgyűlés**, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

(2) A közösség ügyintézését a **közös képviselő** vagy az **intézőbizottság** látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére **számvizsgáló bizottságot** kell választani.

28. § A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról [48. § (2) bekezdése],
- d) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

29. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos **rendes gazdálkodás körét meghaladó** kiadásokról a tulajdonostársak **az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel** határoznak.

30. § (1) A közgyűlés a határozatával a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

33. § (1) A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

(2) **Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.** Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

36. § (1) A közgyűlés akkor **határozatképes**, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

37. § (1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, **megismételt közgyűlést** kell tartani.

(2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

38. § (1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat **tulajdoni hányaduk arányában** illeti meg a szavazati jog.

(2) Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

39. § (1) A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - **jegyzőkönyvet** kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

40. § (1) Az e törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

42. § (1) Ha a közgyűlés határozata **jogszabály** vagy **az alapító okirat**, illetőleg a **szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti**, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

43. § (1) A **közös képviselő** vagy az **intézőbizottság** jogkörében eljárva köteles:

- a) a **közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani**, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az **épület fenntartásának biztosítása** érdekében,
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő **közös költséghez** való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

(2) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

44. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

47. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

49. § (1) **Nem lehet közös képviselő** vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

- a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

50. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

51. § (1) A **számvizsgáló bizottság** jogkörében eljárva:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.



BH1995. 635. Ha a közös tulajdon részleges fennmaradása a felek közötti rossz viszony miatt nem kívánatos, és az igénylő az átalakítás költségeit nem tudja viselni, úgy a társasházzá történő átalakítás a közös tulajdon megszüntetésének módjaként nem alkalmazható [Ptk. 148. § (1) bek., 149. § (1) bek., 1977. évi 11. tvr. 1. § (3) bek., PK 11. sz.].



Tekintettel arra, hogy a társasház alapításának és működésének szabályozása hatályos jogunkban heterogén, változó, és számtalan, technikai jellegű részletszabályt és működéssel kapcsolatos rendelkezést tartalmaz, a társasházra vonatkozó részletes szabályozásnak a Javaslatba való beillesztése nem indokolt.