

Közös tulajdonban álló telkünkön több ház áll, több család él együtt, de nem vagyunk társasház. Az egyik lakó szerint előnyös lenne, ha társasházzá alakulnánk, mert addig senkit sem lehet közös költség fizetésére kötelezni. Ez valóban így van?

Ha egy ingatlan tulajdonjoga több személyt közösen, meghatározott eszmei hányad szerint illet meg, a közös ingatlan fenntartásával járó kiadásokat a tulajdonostársak akkor is közösen viselik, ha nem hoznak létre társasházat.

A fenntartási, illetve az ingatlannal kapcsolatos egyéb költségek a tulajdonostársakat – ha másként nem állapodnak meg - tulajdoni hányadaik arányában terhelik.

Magát a kiadások teljesítésének módját a felek szintén szabad akaratuk szerint rendezhetik, lehetőségük van arra is, hogy a közös terhek fedezetét havi részletekben, a társasházi közös költség mintájára biztosítsák.

Arról, hogy az ingatlannal kapcsolatos rendes gazdálkodás körében milyen kiadásokat vállalnak fel a tulajdonosok, a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak. Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az ingatlannal kapcsolatos rendes gazdálkodás körébe tartoznak mindazok a ráfordítások, beruházások, amelyek hasznosak, az ingatlan használati értékét növelik és nem követelnek aránytalanul nagy költséget, ilyen például tipikusan az ingatlan közművesítése.

Az ingatlan megóvását, fenntartását szolgáló, indokolt munkálatokhoz azonban még szavazás, többségi határozat sem szükséges, azokat bármelyik tulajdonostárs a jó gazda gondosságával elvégezheti, elvégeztetheti.

Ha az állagmegóvó munka elvégzését az egyik tulajdonostárs határozza el, neki erről értesítenie kell a többi tulajdonost még a kiadások felmerülte előtt. Az előzetes értesítés csak akkor mellőzhető, ha az állagsérelem elhárítása azonnali beavatkozást igényel, és a késedelem további károsodáshoz vezetne.

Az állagmegóvó munkák költségét a tulajdonostársak a törvényi főszabályt követve tulajdoni hányadaik arányában kötelesek viselni.

Társasházunkban az utcafronton lakó, többségi tulajdonos szomszéd parkolásra használja a kocsibejárót. Így azt mi, a többi szomszéd nem tudjuk használni. Mi szabályozza ezt a kérdést?

A társasházban a közös tulajdonban álló épületrészek, földrészletek használatáról a tulajdonostársak döntenek a szervezeti–működési szabályzatban. A használatról való döntéshez az összes tulajdoni hányad több mint felének támogató szavazata szükséges.

Ha az egyik tulajdonos számbeli többsége alapján szavazatával saját kizárólagos használatába utalna egy közös tulajdonú területet, bármelyik tulajdonostárs, akinek ez a döntés jogos érdekét sérti, keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását és a használat rendezését.

Abban az esetben pedig, ha valamelyik tulajdonostárs csak saját elhatározásából, határozat, felhatalmazás nélkül használja a közös tulajdont, a használat kérdésének szabályozására a társasház közgyűlését kell összehívni. Közgyűlés tartása kötelező, ha azt a tulajdoni hányadok egytizedével rendelkező tulajdonostárs kéri.

Ugyanezek a szabályok érvényesülnek akkor is, ha egy ingatlan nem társasház, de több személy közös tulajdonában áll. A használat kérdését a tulajdonostársak tulajdoni hányadukhoz igazodó többségi szavazás útján rendezik, a kisebbségben maradt tulajdonostárs jogos érdekének sérelmére hivatkozással a többségi határozatot bíróság előtt megtámadhatja.

Fontos elv, hogy a törvényi főszabály szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdon birtoklására és használatára. A használati jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és törvényes érdekeinek sérelmére.

Központi fűtéses lakásban a negyedik lakók panaszkodnak, hogy a lakás egész télen hideg, fáznak. Ezért az arányosabb költségviselés érdekében a fűtési szezon előtt párologtató mérőket szereltünk fel. Most ezt a közös képviselő egy újabb fajtára akarja cseréltetni. Azt mondja, hogy amennyiben nem egyezek bele, a legtöbbet fogyasztó szántíz százalékát kell fizetnem. Lehetséges ez?

A fűtést a társasházban úgy kell biztosítani, hogy a fűtési időben az emberi tartózkodás céljára szolgáló fűtött helyiségek belső hőmérséklete naponta 8-20 óra között átlagosan +20 °C, az előszobában, konyhában, WC-ben +16 °C, hallban, lakószobában +20 °C, mosdóhelyiségben, fürdőszobában +24 °C legyen.

Ezentúl a tényleges hőmérséklet kialakítása már a társasházközösség döntésétől függ, a jogszabályi minimumértékektől lefelé csak minden lakó egyhangú hozzájárulásával, míg felfelé a lakók többségének igénye esetén lehet eltérni.

Ugyanígy a társasházközösség, azaz a tulajdonostársakból álló közgyűlés dönt arról is, hogy a közös költséget, így a közös fűtés költségeit a lakók milyen szabályok szerint viseljék.

A közös költség elosztása történhet tulajdoni hányad arányosan, de más szempontok alapján, például a leadott hőmennyiség arányában is. Ha a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os szavazataránnyal ilyen rendszerű költségviselés mellett dönt, akkor az elszámolás alapfeltétele, hogy hőmennyiségmérőket is fel kell szerelni.

A hőmennyiségmérők típusának, cseréjének meghatározása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik. A közgyűlés határozatainak végrehajtására pedig a közös képviselő jogosult és köteles. A közgyűlési határozatnak a közös képviselő bírósági úton is érvényt szerezhet, de a közgyűlési határozattal szemben is lehet bírósághoz fordulni, amennyiben az elfogadott közgyűlési határozat valamely tulajdonostárs jogait vagy jogos érdekeit lényegesen sérti.

Társasházban lakunk. A közös tulajdonú részek hasznosításáról, értékesítéséről hogyan lehet dönteni?

Társasház alapításának alapvető feltétele, hogy az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonában álljon, míg az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak közös tulajdonába kerüljön.

A társasházakban tehát szükségszerűen vannak közös tulajdonban álló részek. E közös tulajdonban álló területek sorsáról – szemben a külön tulajdonban álló lakásokkal, melyekkel a tulajdonos önállóan, szabadon rendelkezhet – a tulajdonostársak összessége dönt.

A döntési fórum a társasházi közgyűlés. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog, fő szabály szerint a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozható határozat.

Abban az esetben azonban, ha a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítéséről kell határozni, a közgyűlés csak egyhangúlag, vagy, ha az alapító okirat szövege felhatalmazza a közösséget a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jog gyakorlására, akkor az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. De ha a társasház valamelyik tulajdonosa szeretné a közös tulajdonhoz tartozó területet megvásárolni, akkor már egy egyszerű többséggel (50% + egy szavazat) meghozott közgyűlési határozat alapján is kérheti a bíróságtól, hogy az önálló ingatlanként kialakítható helyiségen megszüntesse a közös tulajdont, ha ez a kisebbségben maradtak méltányos érdekeit nem sérti.

Egyebekben minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, de a közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módjáról határozatban dönthet. Ha a határozattal járó kiadások a rendes gazdálkodás körét meghaladják, a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határozhatnak.

Egy vidéki városban lakom egy 30 lakásos társasházban, ahol az egyik lakás tulajdonosa vagyok. Azt tervezem, hogy a lakást kissé átalakítva könyvelőirodát létesítek. Szeretnék tájékozódni még a beruházás előtt arról, hogy amennyiben a társasház többi tulajdonosa esetleg nem fog lelkesedni az iroda létrehozásának gondolatáért, akkor meg tudják-e akadályozni az iroda létesítését, működését?

A lakásnak nem lakás célú használata alapján nem függ a többi tulajdonostárs hozzájárulásától. A tulajdonjog ugyanis az egyik legerősebb jog, a magántulajdonos szabadon dönthet arról, hogy mire kívánja használni, illetve ő maga kívánja-e használni tulajdonát, vagy lakása használatát másnak kívánja-e átengedni, ahogyan annak tulajdonát is bármikor átruházhatja, sőt bontási engedély alapján akár meg is szüntetheti tulajdona tárgyát.

A tulajdonos összefoglalóan gyakorlatilag mindent megtehet tulajdonával, amivel másokat – különösen szomszédait – szükségtelenül nem zavar. Az, hogy a tulajdon egy bizonyos célú használata valakit zavar, láthatjuk, önmagában nem elegendő, a magatartás bíróság általi megtiltásához azt is bizonyítani kell, hogy ez a zavarás szükséges mértéket meghaladó. A bíróság arról, hogy egy bizonyos típusú magatartást még a szomszédoknak zavaró jellege ellenére is el kell-e tűrnie, esetről-esetre dönt.

Maguk a tulajdonostársak tehát egyoldalúan érvényesen nem dönthetnek a kérdésben, nem tilthatják meg a könyvelőiroda beindítását, legfeljebb bírósághoz fordulhatnak. A tulajdonosi közösségnek ezen túl arra is van lehetősége, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban részletesen meghatározza a társasház házirendjét, és ha valaki azzal ellentétes magatartást tanúsít, vele szemben a közösség felléphet.

Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!