

BH1976. 352.

Abban a kérdésben, hogy a társasház erkélye tulajdonjogilag a lakáshoz tartozik-e vagy közös tulajdonban van-e, az alapító okirat rendelkezésének hiányában az erkély rendeltetésének van jelentősége [Ptk. 149. §, 1924. évi XII. törvény 1. §, 1972. évi 31. tvr. 4. §, 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 1. §].

A perbeli társasház 50%-ot meghaladó része állami tulajdon, a kezelői jogot az ingatlankezelő vállalat alperes gyakorolja. Az állami tulajdonban levő öröklakásokat bérbeadással hasznosítják. Az I-XII. r. felperesek a társasházban egy-egy öröklakásnak a tulajdonosai.

Az öröklakások egy részéhez erkély is tartozik. A társasház alapító okiratban az erkélyek nem szerepelnek sem a közös tulajdon, sem a külön tulajdon tárgyainak a felsorolásában. Közös tulajdont alkotnak - többek között - az alapok, egyéb közös főfalak és határfalak. Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerültek az alapító okiratban megnevezett és hasznos alapterület szerint is megjelölt lakások. Az alapterületet pontatlanul számították ki, ezért nem állapítható meg, hogy az erkélyeket figyelembe vették-e. Mindegyik tulajdonostárs - az alapító okirat szerint - társasház-tulajdoni illetőségét rendeltetésszerűen és az okszerűség mértékével, a többi tulajdonostárs használati jogának elvonása, önkényes korlátozása vagy tartós zavarása, általában sérelme nélkül használhatja. A külön tulajdoni illetőséget rendeltetésének megfelelően kizárólag lakás céljaira szabadon használhatja.

A tulajdonostársak között vitássá vált az erkélyek tulajdoni helyzete. Az 1972. március 1. napján tartott közgyűlésen olyan többségi határozatot hoztak, amely szerint az erkélyek közös tulajdonba tartoznak. A határozatot egyedül az alperes szavazta meg, tekintettel azonban arra, hogy az alperes tulajdoni többséget képvisel, így a határozatot többségi határozatnak kell tekinteni.

A felperesek keresetükben ezt a határozatot támadták meg, és annak megállapítását kérték, hogy az erkélyek az ingatlan „albetéteihez tartoznak.”

Előadták, hogy az erkély a lakások szerves része, azt kizárólag az a tulajdonos használhatja, akinek a lakáshoz tartozik. Ezért kérték megállapítani, hogy az erkélyek külön tulajdonban vannak, az egyes öröklakások albetétiéhez tartoznak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az erkély vízszintes vetületben alapnak, függőleges vetületben fő-, illetve határoló falnak minősül, megbonthatatlanul hozzátartozik az épület homlokzatához. Szerinte az erkély nem tartozik a lakás hasznos alapterületéhez.

Az első fokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a társasház lakásaihoz tartozó erkélyek az ingatlan albetéteihez tartoznak.

A másodfokú bíróság részben megváltoztatta az első fokú bíróság ítéletét. Megállapította, hogy az erkélyek kizárólagos használata a lakás jogszerű használóját illeti. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolása szerint az erkély annak a használatában van, akinek a lakás a tulajdonában áll, a tulajdon kérdése azonban elkülönül a használatától. Az erkélyek a homlokzati részhez tartozó olyan külső épületrészek, amelyeknek mint a főfalaknak a belső oldalát a lakás tulajdonosa használja, de közös tulajdonban van nemcsak a homlokzat felőli, hanem a lakás felőli oldala is. **Ezért a másodfokú bíróság szerint megállapítható volt, hogy az erkélyt kizárólag a lakás tulajdonosa használhatja, de nem lehetett megállapítani, hogy az erkély tulajdonjogilag is a lakáshoz tartozik.**

A jogerős ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapos.

1. A másodfokú bíróság ítéleti döntése egyfelől túlterjed a kereseti kérelmen, másfelől nem meríti ki azt, ezért sérti a Pp. 215. §-ának az előírását. A felperesek keresetükben a közgyűlési határozatot támadták és tulajdoni kérdésben kértek döntést. A másodfokú bíróság ítéletében nem a tulajdon kérdésében, hanem a használat kérdésében döntött, a közgyűlési határozatot pedig nem bírálta felül,

hanem olyan kérdésben foglalt állást, amely valójában nem is volt vitás a felek között.

2. A bíróság nem tisztázta a kereseti kérelem, az alperesi ellenkérelem előterjesztése után, hogy mi a vitás, mi az eldöntendő kérdés. A másodfokú bíróság ítéletében egyetlen jogszabályi rendelkezésre sem hivatkozott, kizárólag egy ÉVM-állásfoglalásra, amely jogforrásként nyilvánvalóan nem lehet alkalmas a jogvita eldöntésére.

Az első fokú bíróság ítéletének az indokolásában arra utalt, hogy a Ptk. 149. §-ára és az 1924. évi XII. tv. rendelkezéseire figyelemmel, a perbeli vita eldöntésénél az alapító okirat rendelkezései az irányadók. Megállapította azonban azt is, hogy az alapító okirat az erkélyek jogi sorsáról nem rendelkezik. Az viszont nem tűnik ki sem az első fokú, sem a másodfokú ítéletből, hogy az alapító okiratnak ezt a hiányosságát hogyan lehet pótolni.

A társasház-tulajdonról szóló - a Ptké. 95. §-ával hatályában fenntartott - 1924. évi XII. tv. nem rendelkezik a közgyűlési határozat elleni jogorvoslatról. Ezért az idézett törvény 11. §-ára és a Ptk. 149. §-ára tekintettel a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ezek a szabályok azokban a kérdésekben teszik lehetővé, hogy a kisebbség keresettel támadja meg lényeges érdeksérelem címén a tulajdonostársi határozatot, amelyekben a jogszabály a döntéshez szótöbbséget kíván [Ptk. 144. § (1) bek.]. Az 1924. évi XII. tv. 10. §-ának (5) bekezdése értelmében a társasház tulajdonközösségből folyó ügyekben a tulajdonostársak közgyűlése szavazattöbbséggel határoz. A törvény külön rendelkezik azokról az esetekről, amikor egyhangú határozatra van szükség. Ilyen pl. az alapító okirat rendelkezéseinek a megváltoztatása. Az adott esetben az alapító okirat egyhangú határozathoz köti az alapító okirat módosítását és kiegészítését.

Mindezek szerint a bíróságoknak - ha az alperesi ellenkérelem után vitás maradt - elsősorban abban a kérdésben kellett volna állást foglalniuk, hogy egyáltalán érvényes-e a közgyűlési határozat, azaz a közgyűlés olyan kérdésben döntött-e, amelyben nincs szükség valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására.

A közgyűlés döntését nem az alapító okirat módosításaként vagy kiegészítéseként, hanem csupán értelmezéseként és alkalmazásként kell értékelni. Ebben az esetben az 1924. évi XII. tv. 10. §-ának (5) bekezdése szerint szótöbbséggel hozott határozat is elegendő. Ezt a határozatot viszont a kisebbség a bíróság előtt keresettel támadhatja meg, ha az jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

A bíróságnak ítéletében a támadott határozat fenntartásáról, megváltoztatásáról vagy hatálytalanításáról kellett volna döntenie. Módosítás, illetve megváltoztatás esetén az ítéletnek pontosan tartalmaznia kell, hogy milyen rendelkezés lép a közgyűlési határozat helyébe.

3. Az alperes védekezésétől függően kell döntenie az erkélyek tulajdonjogára vonatkozó kereseti kérelem felől.

Ha a közgyűlési határozat érvénytelenségét az alperes elismeri, ez önmagában nem jelenti a kereseti kérelem elismerését. Ebben az esetben a felperesek keresetét a Pp. 123. §-a alapján előterjesztett megállapítási keresetnek kell tekinteni.

Téves a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a társasháznál a tulajdon kérdése elkülönül a használattól. A valóságban a kettő között elválaszthatatlan kapcsolat van. A társasház-tulajdon intézményének alapvető elve, hogy a közös használatra szolgáló részek közös tulajdonban, a tulajdonostársak kizárólagos használatára szolgáló részek pedig külön tulajdonban vannak. Az alapító okiratból is kitűnik, hogy a használat lehetősége a tulajdoni formához kapcsolódik. A közös tulajdon tárgyait mindenki csupán a többi tulajdonostárs használati jogának az elvonása, korlátozása nélkül használhatja, a külön tulajdon tekintetében ilyen korlátozás nincs, a használat kizárólagos.

Ezért a társasház-tulajdon elveivel, illetve az alapító okirat konkrét rendelkezésével ellentétes az a megállapítás, amely szerint az erkélyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak mégis jogosultak ezeket kizárólagosan használni. Nem tűnik ki az ítéletből, hogy mi a jogcíme ennek a kizárólagos használatnak.

4. A másodfokú bíróság az ítélet rendelkező részében nem a tulajdonostársakat megillető jogról, hanem a „lakás jogszerű használói” részére biztosított kizárólagos használatról rendelkezik. Az ítélet indokolásában a lakás tulajdonosa mellett feltünteti a bérlőt is. A per a tulajdonostársak között

folyik, célja a tulajdonostársak közötti jogviszony rendezése. Ezért az ítélet csupán a tulajdonostársakat megillető jogról vagy terhelő kötelezettségről rendelkezhet. Nem tartozik a perre a bérlő vagy más használatra jogosult jogviszonyának a rendezése. Egyébként a tulajdonostársak közötti viszonylatban a bérlő valamelyik tulajdonostársnak, mint bérbeadónak a jogán használja a lakást.

5. Az ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság az erkélyt azért minősítette közös tulajdonnak és állapított meg a tulajdonostársak javára külön tulajdon helyett csupán kizárólagos használatot, mert indokoltnak látta, hogy az erkéllyel kapcsolatos karbantartási költséget valamennyi tulajdonostárs viselje. Figyelmen kívül hagyta azonban a másodfokú bíróság, hogy a karbantartási költségek viselése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy külön tulajdon helyett csupán kizárólagos használatot állapított meg. A jogszabály ugyanis kifejezetten a kizárólagos használatához - és nem a tulajdonhoz - köti a karbantartási költségek külön viselését. Az 1924. évi XII. tv. 9. §-a szerint a tulajdonos maga viseli a kizárólagos használatában levő épületrészek karbantartásának a költségét. Egyébként a kereseti kérelem szerint a perbeli vita tárgya nem a karbantartási költségek viselésének a kérdése, hanem a külön tulajdon terjedelmének a megállapítása volt. A karbantartási kötelezettséget kell a tulajdon, illetve a használat alapján megállapítani, és nem a tulajdoni vitát attól függően eldönteni, hogy mire látszik indokoltnak hárítani a karbantartási költségeket.

6. A másodfokú bíróság döntésénél figyelmen kívül hagyta a társasház tulajdonnak azt a lényeges sajátosságát, hogy a külön tulajdon tárgya maga a „lakás” (helyiség, öröklakás) mint az épület elválaszthatatlanul összefüggő egészétől eszmeileg elkülönült jogi fogalom (Vö. az 1924. évi XII. tv. 1. § (1) bekezdésének 1. mellékmondatával, az 1972. évi 31. tvr. 4. § b) pontjának második fordulatával, a 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 1. §-ának c) pontjával). Az egyes lakások (öröklakások, önálló helyiségek) jogilag külön tulajdonban lehetnek függetlenül attól, hogy gyakorlatilag a lakás maga elválaszthatatlan az épület egészétől, a közös tulajdonban levő főfalaktól, határfalaktól, földemektől stb.

Ezért a lakás terjedelmének a megállapításánál nem az a lényeges, hogy a lakást magában foglaló épületrész elemei (falai, földemei) közös vagy külön tulajdonban vannak-e, hanem az, hogy a rendeltetés kizárólagos használat legyen.

Tévesen járt el tehát a másodfokú bíróság, amikor azt vizsgálta, hogy épületszerkezeti az erkély egyes részei főfalnak vagy határoló falnak minősülnek-e. Abban a kérdésben, hogy tulajdon szempontjából az erkély maga tulajdonjogilag a lakáshoz tartozik-e, az erkély rendeltetését kellett volna vizsgálni.

Az alapító okirat lakásonként határozza meg a külön tulajdonban levő részeket, de a lakások egyes helyiségeit anélkül sorolja fel, hogy az erkélyt külön megjelölné. Ez azonban önmagában még nem jelenti azt, mintha az erkélyt ki akarta volna zárni a külön tulajdonból, hiszen a közös tulajdon tárgyai között sem sorolta fel. Rendeltetését tekintve az erkély a lakásokhoz tartozik, azoknak a használhatóságát hivatott előmozdítani, valójában annak a helyiségnek a szerves része, amelyből nyílik, azzal elválaszthatatlanul összefügg; része tehát a kérdéses helyiséget magában foglaló lakásnak is, és osztja ennek a lakásnak a tulajdoni sorsát. (Legf. Bír. P. törv. I. 20 746/1975. sz.)

(Megjelent: BH 1976/8.)

Tehát az alapító okirat tartalma határozza meg, hogy a külön tulajdon része-e az erkély, a garázs, a pincerekesz, vagy más tárolóhelyiség. Nem lehet önálló ingatlanként nyilvántartani az olyan helyiséget, amely műszaki okokból nem alkalmas önálló ingatlanként való bejegyzésre. Ha az alapító okirat külön nem rendelkezik, akkor ezen épületrészek jogi sorsa attól is függhet, hogy az önálló tulajdonban álló lakással alkotórészi kapcsolatban vannak-e (BH1976. 352., Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.21.539/2004/2.).

BH1976. 352. - Abban a kérdésben, hogy a társasház erkélye tulajdonjogilag a lakáshoz tartozik-e vagy közös tulajdonban van-e, az alapító okirat rendelkezésének hiányában az erkély rendeltetésének van jelentősége ...

Jogtár
4/4 oldal
