

A Ptk. dologi jogi könyvének bírói gyakorlata és aktuális kérdései

Dr. Pomeisl András József
kúriai főtanácsadó

Budapest, 2019. január 10.

A birtok – Birtokátruházás

- *„A birtokátruházáshoz a birtok átruházójának és megszerzőjének a birtok átengedésére és megszerzésére irányuló tényleges szándékot is magában foglaló megállapodása szükséges. A birtokátruházás alatt azonban minden olyan helyzetet érteni kell, amelynek eredményeként a dolog az átruházó hatalmából a megszerző hatalmába kerül.” [BDT 2018.3919.]*
 - az alperes javára a felperes egyes ingóságain zálogjogot alapított, majd ugyanezen ingóságokra az alperessel biztosítéki célú adásvételi szerződést kötött; az adásvételi szerződésben bontó feltétel volt, hogy ha a felperes ellen felszámolási eljárás indul;
 - az alperes
 - kérte az ingóságok őrzőjét (P. Kft.) az ingóságok felperesi felszámoló részére történő kiadásá;
 - tájékoztatta az az ingóságokkal együtt őrzött ingóságokat bérbeadót (X. Kft.) arról, hogy a felperes felszámolásának megindulása és felszámolójának kijelölése folytán az ingóságok fölött már nem rendelkezhet, kérte a felszámoló megkeresését;
 - a felperes felszámolójának küldött levelével az ingóságok feletti rendelkezési jogát a felszámolónak átadta, ugyanis tájékoztatta az alperes a felperes felszámolóját, hogy az ingóságokra bejegyzett zálogjoga áll fenn, a 2015. március 19-i adásvételi szerződésről és az abban foglalt bontó feltételről és az ingóságok tárolási helyéről;
 - a felperes felszámolója 2015. június 23. napján
 - az alperessel és X. Kft. képviselőjével közösen megtekintette az ingóságok tárolására szolgáló raktárt, annak kinyitásáról a tárolást végző P. Kft. ügyvezetője gondoskodott,
 - utasítást adott – élve rendelkezési jogával – az X. Kft.-t illető eszközök kiválogatására és annak megállapítására, hogy fennáll-e hiány.
 - ezzel egyértelműen átvette a tárolóban lévő ingóságok feletti rendelkezési jogot. A peradatokból egyértelműen megállapítható az is, hogy az alperes a, továbbá a.

A birtok – A birtokvédelem 1.

- a jegyző előtt indított birtokvédelmi ügyek bírósági gyakorlata tárgykörre felállított joggyakorlat-elemző csoport
 - a Kúria Polgári Kollégiuma az összefoglaló véleményt a 2018. április 23-i ülésén megvitatta és az abban foglaltakkal egyetértett;
 - számos, egymással összefüggő anyagi és eljárásjogi kérdést megvizsgált, és ezeket a megállapításait 38. pontban összegezte;
 - vizsgálatok alapján 4 jogalkotási javaslatot is tett;

A birtok – A birtokvédelem 2.

- a Ptk. 5:8. § (3) bekezdésének értelmezése [9-14. pont];

„(3) A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.”

- a Ptk. 5:8.§ (3) bekezdése egyértelműen meghatározza mind a felperes, mind az alperes személyét;
- a felek személye a perben változhat, a perben szükségessé válhat más felek (pl. valamelyik ingatlan közös tulajdona esetén) perben állása;
- „fél” lehet természetes vagy jogi személy, vagy a jogi személyiséggel nem rendelkező jogalanyok, így a relatív jogképeséggel felruházott társasház is;
 - a társasház valamennyi tulajdonosának közös tulajdonában lévő épületrészek, helyiségek, földrészlet birtoklásához kapcsolódóan;
 - a társasházi tulajdonostársak külön tulajdonában lévő ingatlanokat érintő birtokvitában – törvényi felhatalmazás hiányában – csak az érdekelt tulajdonostárs járhat el;
 - *törvénymódosítási javaslat*: a társasház perbeli jogképeségének kibővítése, hogy eljárhasson a akkor is, ha a birtokvita nem vagy nem kizárólag a közös tulajdonban álló ingatlanrészt érinti.

A birtok – A birtokvédelem 3.

- a Ptk. 5:8. § (2) bekezdésének értelmezése [19-20., 34 pont];

„(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.”

- a jegyző nem határozhat jogosultságokról, ezért
 - megállapító határozatot nem hozhat;
 - a jegyzőnél előterjesztett birtokvédelmi kérelmek háttérében sok esetben szomszédjogi jogvita áll, de a jegyző nem jogosult a szomszédjogi jogvita elbírálására (pl. annak eldöntésére, hogy a zavarás szükséges vagy szükségtelen-e);
 - megteheti azonban, hogy a zavarástól valamelyik felet eltiltja;
 - azt, hogy a zavarást a fél túrni köteles-e vagy sem, majd a bíróság dönti el a birtokperben;

A birtok – A birtokvédelem 4.

- a Ptk. 5:7. § (2) bekezdésének értelmezése [35-36 pont];

„(2) A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.”

- a bírói gyakorlat a birtoklás jogalapjának kérdését tágan értelmezi;
 - a szomszédjogi perekben többnyire megkerülhetetlen „a birtokláshoz való jogosultság”kérdésének vizsgálata;
 - ez az oka annak, hogy a jegyző a szomszédjog megsértésére alapított eljárásban – még az egy éven belüli igényérvényesítés esetében is – rendszerint a hatásköre hiányát állapítja meg;
- a birtokper és a szomszédjogi szabályok sajátos kapcsolatát az adja, hogy a magánjogi használati korlátokról (szükségtelen zavarás tilalma) rendelkező szabályoknak nincs önálló szankciórendszere;
 - a „szomszédjogi” szabályok megsértése birtokvédelmi vagy kártérítési szankcióval járhat;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 1.

- A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat vizsgálatára felállított joggyakorlat-elemző csoport
 - a Kúria Polgári Kollégiuma az összefoglaló véleményt a 2016. április 4-ei ülésén megvitatta és az abban foglaltakkal egyetértett;
 - számos, egymással összefüggő anyagi és eljárásjogi kérdést megvizsgált, és ezeket a megállapításait 14. pontban összegezte;
 - ennek alapján született a 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről ;
 - az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. pontját is meghaladottnak nyilvánította;
 - Mind anyagi jogi, mind eljárási kérdéseket tárgyalt;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 2.

- a Ptk. 5:84. § (1) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK v. 3, 12-14. pont]:

„(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. 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 benne lakó méltányos érdekeit.”
- természetbeni megosztás esetén még az ítélelhozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz;
 - ezek beszerzésére a per tárgyalásának felfüggesztése mellett a feleknek megfelelő határidőt kell szabni.
- a tulajdonközösség megváltással történő megszüntetése során a fél teljesítőképességének vizsgálata a perben időben nem korlátozott.
 - a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a bíróság ítélete pótolja a jogváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetéséhez szükséges bejegyzési engedélyt;
 - elegendő, ha a bíróság az ítéletében úgy rendelkezik, hogy a megváltási ár (értékkiegyenlítés) kifizetésének az igazolásától teszi függővé a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését;
- a közös tulajdont megszüntető ítéletben kivételesen helye lehet vagylagos (alternatív) kötelezést tartalmazó rendelkezéseknek, vagy egyidejűleg, egymás mellett több megszüntetési mód alkalmazásának;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 3.

- a Ptk. 5:84. § (2) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK v. 4. pont]:
„(2) A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.”
 - nincs helye a közös tulajdon megszüntetésének, ha
 - a megszüntetés alkalmatlan időre esik, vagy
 - az „alkalmatlan idő”-re vonatkozó kifogást az időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmények alapozhatják meg.
 - a tulajdonostárs a tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó alanyi jogát visszaélészerűen gyakorolja;
 - Az új szabályozás sem zárja ki a Ptk. 1:5. §-ában foglalt elv érvényesülését;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 4.

- a Ptk. 5:84. § (4) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK v. 5-6. pont]:

„(4) Ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik, a bíróság őt az ingatlan elhagyására kötelezi, vagy - ha az ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti - részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot alapít. ...”

- a tulajdonjogát elvesztő, bennlakó tulajdonostársat főszabály szerint az ingatlan elhagyására kell kötelezni;
 - a bíróság csak kivételesen rendelkezhet úgy, hogy a tulajdonostárs - tulajdonjoga elvesztése ellenére - bennmaradhat az ingatlanban;
 - az erre vonatkozó feljogosítást a bennlakó tulajdonostársnak az ok megjelölésével kifejezetten kérnie kell a bíróságtól; nem elegendő az a nyilatkozata, hogy nem vállalja az ingatlan elhagyását vagy ellenzi a kiköltözésre kötelezését;
- ha a bíróság feljogosítja a volt tulajdonostársat az ingatlan további használatára, akkor a Ptk. 5:159. §-ában meghatározott tartalmú használati jogot alapít a részére;
 - e használati jog ellenértékeként időszakonként fizetendő használati díj megállapításának nincs helye;
 - abban az esetben, ha a volt tulajdonostárs tulajdoni hányadához igazodó terjedelmű használati jog alapítása nem alkalmas a felek közötti jogvita észszerű lezárására, a bíróság az ingatlanban bennmaradó (volt) tulajdonostárs javára az ingatlannak az eredeti tulajdoni hányadát meghaladó részére vagy az ingatlan egészére kiterjedő használati jogot alapíthat;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 5.

- a Ptk. 5:84. § (4) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK v. 7-8. pont]:

„(4) ... A használati jog értékcsökkentő hatását az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál. A használati jog bíróság által meghatározott és törvény által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti.”

- a bíróság a bennlakás értékcsökkentő hatását a használati jog alapításával egyidejűleg értékeli;
- a közös tulajdon megszüntetése során a felek közötti elszámolás körében figyelembe veszi a volt tulajdonos korábbi tulajdoni hányada, illetve az azt meghaladó része után a tulajdonost megillető ellenszolgáltatás mértékét, és meghatározza az ellenszolgáltatás teljesítésének módját;
- a bíróság a tulajdonostársak kiskorú gyermekei bennlakása értékcsökkentő hatásának mértékét mérlegeléssel állapítja meg, amit a tulajdonostárs szülők között meg kell osztani;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 6.

- a Ptk. 5:84. § (5) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 2. pont]:

„(5) Az ingatlanon fennálló közös tulajdon - ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak - az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető. Ha a közös tulajdont társasházzá alakítással a bíróság szünteti meg, a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.”

- a közös tulajdon megszüntetése során a társasházzá alakítás a megszüntetésnek az árverési értékesítést megelőző módja;
- a társasházzá alakítás vizsgálatához nincs szükség külön keresetre vagy viszontkeresetre, de ahhoz szükséges valamelyik fél erre irányuló nyilatkozata;
 - a társasházzá alakítást igénylő félnek csatolnia kell az alapító okirat tervezetét és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alaprajzot;
 - nincs helye a társasházzá alakításnak, ha az a felek együttműködésének hiánya miatt nem lehetséges;
- az ítélet rendelkező részébe foglalandó alapító okiratnak a jogszabály szerint kötelező tartalmi elemeken túlmenően a külön törvényben meghatározott keretek között tartalmaznia kell a felek által lényegesnek minősített kérdések rendezését is;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 7.

- a Ptk. 5:84. § (6) bekezdésének értelmezése [1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 1. pont]:
„(6) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.”
 - a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a bíróságnak a Ptk.-ban meghatározott sorrendben kell vizsgálnia az egyes megszüntetési módok alkalmazásának lehetőségét;
 - ha a felek a közös tulajdon megszüntetését egybehangzóan ugyanazon a módon kérik és annak feltételei igazoltak, a bíróság a sorrendben megelőző megszüntetési módot vagy módokat nem vizsgálja;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 8.

- több eljárásjogi kérdéssel is foglalkozott [1/2017. (IX. 11.) PK v. 9-11. pont]:
 - a keresetlevél befogadásának nem feltétele a hiteles tulajdoni lap másolat (szemle) csatolása akkor, ha a felperes nem hiteles, elektronikus formátumú tulajdoni lapot csatol. Szükséges azonban, hogy az ítélelhozatal előtt az aktuális tulajdoni állapot hiteles módon igazolt legyen.
 - perbenállás:
 - a tulajdonostársak nagy száma esetén kivételesen mellőzhető valamennyi tulajdonostárs perben állása, ha
 - a perbeli jogvita egy „jogközösségen belüli jogközösség” keretei között áll fenn, vagy
 - a közös tulajdonú ingatlan használata természetben olyan szinten megosztott a tulajdonostársak között, hogy mind a tulajdonjogból fakadó jogok gyakorlása, mind a kötelezettségek teljesítése teljes elkülönülést biztosít.
 - minden perben egyedileg dönthető el, hogy a felek közötti jogvita a perbe nem vont tulajdonostársak érdekét olyan mértékben érinti-e, hogy perbenállásuk indokolt, vagy az ügy sajátosságaira tekintettel mellőzhető;
 - perbe kell vonni a hasznélvezetre, használatra jogosultakat, a bejegyzett tartási és életjáradéki jog jogosultját, s ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, akkor e jog jogosultját is;
 - más érdekelték esetében a körülmények egyedi mérlegelésétől függ, hogy szükséges-e a perbevonásuk;

A tulajdon – Közös tulajdon megszüntetése 8.

- több eljárásjogi kérdéssel is foglalkozott [1/2017. (IX. 11.) PK v. 15-16. pont]:
 - a per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának, az ingatlan társasházzá alakítása esetében pedig a tulajdonába adni kért külön tulajdoni egységnek az értéke;
 - ha azonban a felperes a közös tulajdon természetbeni megosztása esetére a tulajdoni hányada értékénél nagyobb értékű ingatlanrészt igényel, a per tárgyának értéke ez a nagyobb érték;
 - ha a felperes úgy kéri a közös tulajdon megszüntetését, hogy a bíróság a közös tulajdonú ingatlant vagy annak egy részét megfelelő ellenérték fejében adja az ő tulajdonába, a per tárgyának értéke a tulajdonába adni kért tulajdoni hányad értéke;
 - az elsőfokú eljárásban a keresetnek helyt adó ítéletben helye lehet a perköltség megosztásának, ha ezt a feleknek a közös tulajdon megosztására vonatkozó nyilatkozatai indokolják;

A tulajdon – Társasház 1.

- a társasházi jogviták egyes eljárási és anyagi jogi kérdéseinek vizsgálatára alakult joggyakorlat-elemző csoport;
 - a Kúria Polgári Kollégiuma az összefoglaló véleményt a 2017. június 19-ei ülésén megvitatta és az abban foglaltakkal egyetértett;
 - számos, egymással összefüggő anyagi és eljárásjogi kérdést megvizsgált, és ezeket a megállapításait 25. pontban összegezte;
 - vizsgálatok alapján több jogalkotási javaslatot is tett;

A tulajdon – Társasház 2.

- A társasházi külön tulajdon (lakás, üzlethelyiség) eladása esetén a társasház kitől követelheti az eladáskor fennálló közösköltség-hátralékot: az eladótól vagy a vevőtől?
 - három álláspont:
 - a vevő, mert ez egy kötelmi kötelezettség, amely a keletkezés kori tulajdonost terheli;
 - az eladó, mert ez a mindenkori tulajdonost terheli;
 - a vevőt és az eladót egyetemlegesen;
- Ha a társasházi külön tulajdont hasznélvezet terheli (és a hasznélvező gyakorolja is az őt megillető jogot), kit terhel a közös költség-fizetési kötelezettség: a hasznélvezőt, a tulajdonostársat vagy mindkettőjüket egyetemlegesen?
 - a Tht.24.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli (ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik), amely rendelkezésből az következik, hogy a közös költséget minden esetben a tulajdonostársnak kell megfizetnie, akkor is, ha a lakást a hasznélvező használja;
 - a hasznélvező ugyanis nem tagja a jogközösségnek, vele szemben a közgyűlés nem hozhat marasztaló határozatot (így a közös költség-hátralék összegére vagy megfizetésére vonatkozóan sem);
 - közösköltség-hátralék esetén a tulajdonostárs tulajdona terhelhető meg zálogjoggal és erre vezethető a végrehajtás is, míg a hasznélvező joga ugyan vagyoni értékű jog, azonban személyes jellege miatt nem alkalmas biztosítékként és végrehajtás sem vezethető rá;
 - a tulajdonostárs és a hasznélvező “belső” jogviszonyukban figyelembe vehetik a tényleges használatot és elszámolhatják egymás között a közös költséget, megállapodásuk és elszámolásuk azonban nem tartozik a társasházra, a társasház viszonylatában a közös költség fizetésére a tulajdonostárs köteles;

A tulajdon – Társasház 3.

- A társasház jogalanyiséga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányában:
 - Abban az esetben, ha az alapítók már aláírták az alapító okiratot, benyújtották az ingatlanügyi hatósághoz és a széljegyzés is megtörtént, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig
 - a „függő jogi helyzet” alatt – a bejegyzéstől, mint feltételtől függően – a jogközösség társasházként működhet;
 - az alakulóban lévő társasház tagjai a határozataikat a Tht. rendelkezéseinek megfelelően hozhatják, a jogközösség tagjai közös költség fizetésére kötelezhetőek, a jogközösség a Tht. 3.§ (1) bekezdése körében ügyeket intézhet, önállóan perelhet és önállóan perelhető;
 - ha az ingatlanügyi hatóság végül jogerősen elutasítja a társasház bejegyzése iránti kérelmet,
 - a közgyűlési határozatok és cselekmények hatálytalanná válnak, ennek megállapítására per is indítható,
 - a társasház által vagy ellen indított perben
 - az ítélet azonban nem lesz hatálytalan.
 - a per jogerős befejezését követően ez legfeljebb perújítási ok lehet;
 - az első fokon folyamatban lévő pert a társasház perbeli jogképességének hiánya miatt meg kell szüntetni;
 - ha a per másodfokon van folyamatban, az első fokú ítéletet hatályon kívül kell helyezni és a pert meg kell szüntetni;
 - tekintettel arra, hogy a függő jogi helyzet évekig – akár évtizedekig is – elhúzódhat, a joggyakorlat elemző csoport nem javasolja a bírácoknak a perek felfüggesztését;

A tulajdon – Társasház 4.

- A társasház jogalanyisága az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hiányában:
 - Amikor jogközösség tagjai már aláírták az alapító okiratot, azonban még nem nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz, vagy benyújtották ugyan, de a széljegyzés valamely ok miatt nem történt meg,
 - nincsen jogszabályi alapja annak, hogy a Tht. rendelkezései kerüljenek alkalmazásra.
 - a jogközösség – a bejegyzett osztatlan közös tulajdonra vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívül közös tulajdont keletkeztető közös építésre tekintettel – osztatlan közös tulajdonként működhet, a Ptk. erre vonatkozó rendelkezései szerint.
 - az ekkor hozott határozatokkal vagy cselekményekkel kapcsolatos perekben mindegyik tulajdonostársnak perben kell állnia;

A tulajdon – Társasház 5.

- Ha a per során a társasházközösség visszavonja a megtámadott közgyűlési határozatát, ez akadály-e a kereset érdemi elbírálásának?
 - a közgyűlés visszavonhatja korábbi határozatát;
 - ha visszaható hatállyal vonja vissza:
 - ha a felperes nem állt el a keresetétől (az alperes a viszontkeresetétől), a keresetről a bíróságnak határoznia kell;
 - a kereset okafogyottá válhat, melynek következménye a keresetet elutasító ítélet;
 - annak eldöntéséhez, hogy a kereset okafogyottá vált-e, elengedhetetlen a határozat tartalmának vizsgálata is, a bíróság nem engedhet teret a visszaélésszerű joggyakorlásnak (pl. a közös képviselőt megválasztó határozatok esetén).
 - ha „nem visszaható” hatállyal történt,
 - a visszavont határozattal kapcsolatos pert folytatni kell, hiszen a visszavont határozat joghatásai, ha átmeneti időre is, de érvényesültek;

A tulajdon – Társasház 6.

- A közgyűlési határozatra alapított igények érvényesítése iránti perben az érdemi döntés meghozatalakor figyelembe kell-e venni az anyagi jogi jogszabályokkal ellentétes, ám az erre nyitva álló határidőben meg nem támadott közgyűlési határozatot, illetve SZMSZ-rendelkezést?
 - a bíróság nem alkalmazhatja az SzMSZ-nek a kógens jogszabályi rendelkezéssel ellentétes előírását, ilyen előírásra a bíró ítéletet nem alapíthat;
 - ha a közgyűlés meg érvénytelenségi keresettel nem támadott határozata jogszabály kógens rendelkezésével ellentétes, a jogszabálysértő közgyűlési határozat nem szolgálhat bírói ítélet alapjául;
 - a kógens anyagi jogi szabályokkal ellentétes, a Tht. 42.§-a alapján meg nem támadott közgyűlési határozatok érvényesülésének a kógens rendelkezések határt szabnak;

A tulajdon – Társasház 7.

- Harmadik személyre kiható közgyűlési határozattal szemben a harmadik személy milyen anyagi jogi szabályok szerint léphet fel (a Tht. vagy a Ptk. alapján), és kit kell (lehet) perelnie (a társasházat vagy a tulajdonostársakat)?
 - a közgyűlés hozhat a „harmadik személyt” érintő határozatot, azonban e határozatok – tartalmuk alapján, a célzott joghatásra figyelemmel – a tulajdonostársaknak a „harmadik személyhez” intézett akaratnyilatkozataként értelmezhetők, amelyek adott esetben kötelmi jogi tartalmúak is lehetnek.
 - a „harmadik személyre” (például a bérlőre) vonatkozó határozat a „harmadik személyre” nem bír kötelező erővel;
 - a „harmadik személy” (jogszabályba foglalt feljogosításának hiányában) nem támadhatja meg a közgyűlés határozatát;

A tulajdon – Társasház 8.

- Kívülálló, harmadik személyekkel szemben mely esetekben felel a társasházközösség, és mely esetekben a tulajdonostársak közössége (különösen birtokvédelmi, szomszédjogi és kártérítési perekben)?
 - azokban a dologi jogi tárgyú perekben, amelyek a társasházi közös tulajdon tulajdoni helyzetét, ingatlan-nyilvántartási bejegyzését érintik, nem mellőzhető minden egyes tulajdonostársnak és a bejegyzett jogok jogosultjainak perben állása;
 - azt, hogy a per érinti-e a társasház közös tulajdonban álló részeinek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a kereset alapján, vita esetén az adott eset körülményeit figyelembe véve kell eldönteni;
 - a további perekben (ideértve a kártérítési, szomszédjogi és birtokvédelmi pereket is) általában elfogadható a társasház „relatív jogképessége”, tehát nem szükséges minden egyes tulajdonostárs perbe állítása;

A tulajdon – Társasház 9.

- Az alapító okiratban lehet-e szabályozni a közös tulajdonú részek használati rendjét, azokon dologi hatályú használati jogot alapítani? A használati rendet a bíróság utóbb módosíthatja-e, és ha igen, milyen feltételekkel?
 - az alapító okiratban jogszerűen alapíthatók dologi hatályú használati jogok társasházi közös tulajdonú ingatlanrészre;
 - nem alakult ki egységes álláspont, hogy az alapító okiratban szabályozható-e a használat rendje;
 - ítélet nem pótolhatja az alapító okiratot úgy, hogy abban a használat rendjét is szabályozza;
 - a közös tulajdont társasház alapításával megszüntető perben azonban – erre is irányuló kereset esetén – a közös tulajdonú ingatlanrészek használata rendezhető;
 - a bíróságok a hatályos Ptk. feltételeinek megfelelően módosíthatják a társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek használati rendjét;

A tulajdon – Társasház 10.

- A közös képviselő megbízási jogviszonyban áll a társasházközösséggel, ha a társasházközösség tulajdonostársat választ közös képviselőnek?
 - ha az egyik tulajdonostárs a közös képviselő, és nem kötött alakszerű (írásbeli) megbízási szerződést a jogközösséggel, a közös képviselő megválasztásával és a megválasztás elfogadásával egy szerződés is létrejön a felek között, amely tartalmát tekintve a megbízási szerződésnek felel meg;
 - az ilyen módon létrejött megállapodás tartalma nem lehet ellentétes a Tht. kógens szabályaival [v.ö. Ptk. 6:60.§ (1) bekezdése].
 - ha a közgyűlés felmenti a közös képviselőt, ez egyben a megbízási szerződés megszűnését is jelenti;
 - a jogközösség korlátozhatja a saját – egyébként azonnali hatályú – felmentési jogkörét azzal, hogy a közös képviselői jogviszony megszűnését felmondási időhöz köti;
 - a közös képviselő a felmondási időre a jogközösséggel kötött megállapodásnak megfelelően tarthat igényt külön díjazásra;
 - megállapodás hiányában a felmondási időre külön díjazás nem jár.
 - a Tht. 28.§ (3) bekezdése csak a felmentésről rendelkezik, azt azonban nem zárja ki, hogy a közös képviselői jogviszony más módon is megszűnhessen.
 - a közös képviselő lemondhat a tisztségéről, amely egyben a megbízási szerződés megszűnését is jelenti;
 - ha a lemondást a jogközösség nem fogadja el és nem menti fel a közös képviselőt vagy nem hoz határozatot, a lemondott közös képviselő pert indíthat annak megállapítására, hogy közös képviselői jogállása megszűnt;

A tulajdon – Társasház 11.

- Hogyan alakul a közös képviselő felelőssége a társasház és harmadik személy irányában, ha a megválasztásáról szóló határozat érvénytelen? Hivatkozhat-e a harmadik személy a közös képviselő képviseleti jogának hiányára vagy korlátozott voltára?
 - az őt megillető jogkörön belül a társasház nevében és érdekében eljáró közös képviselő cselekményei a társasház cselekményeinek minősülnek.
 - ha e jogkörében kárt okoz, azt a társasháznak kell megtérítenie;
 - a harmadik személy akkor követelheti kárának megtérítését közvetlenül a közös képviselőtől, ha a közös képviselő a kárt jogkörén kívül eljárva okozta;
 - azt a kérdést, hogy a közös képviselő „kifelé”, harmadik személyek irányában eljárhatott-e, vállalhatott-e kötelezettségeket és szerezhett-e jogokat, az álképviselő szabályainak alkalmazásával kell elbírálni (Ptk. 6:14.§ (1) és (2) bekezdései);
 - ha viszont jogszabály külön előírást – feltételt – tartalmaz valamely szerződés megkötésére vagy joghatást kiváltó cselekmény megtételére, a harmadik személynek vizsgálnia kell: a közös képviselő cselekménye vagy nyilatkozata megfelel-e a jogszabály követelményeinek;
 - addig, amíg a bíróság meg nem állapítja a közös képviselőt megválasztó határozat érvénytelenségét, a közös képviselő a jogkörének keretein belül eljárhat;

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 1.

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény számos ponton módosította a zálogjogi szabályozást;
 - fogyasztói zálogszerződésre vonatkozó szabály pontosítása:
 - a biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell a követelés - járulékok nélküli - összegének megjelölését, vagy azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet [5:90. § b) pont].
 - az óvadék alapítására vonatkozó szabályok pontosítása:
 - az 5:95. § (1) bekezdése meghatározza az óvadék tárgyait;
 - az 5:95. § (2)-(3) bekezdése határozza meg, melyik vagyontárgyon milyen módon alapítható óvadék;

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 2.

- a zálogjogosulti bizománnyosra vonatkozó szabályok módosítása:
 - annak lehetővé tétele, hogy a zálogjogosulti bizománnyost a zálogszerződés megkötése előtt is kijelöljék és a zálogszerződés megkötésére is feljogosítsák;
 - a zálogjogosulti bizománnyos kijelölésének visszavonása esetén a zálogjogosult - több zálogjogosult esetén ezek együttesen - a kijelölés visszavonásával egyidejűleg új zálogjogosulti bizománnyost jelölhet ki, vagy maga lép a zálogjogosulti bizománnyos helyébe;
 - ha a zálogkötelezett hozzájárulásával a zálogjogosultak és a zálogjogosulti bizománnyos eltérhetnek attól a szabálytól, hogy a zálogjogosult a zálogjogosulti bizománnyos magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el;
- az alzálogjog fogalmának pontosítása és a vonatkozó szabályok pontosítása:
 - az alzálogjog a zálogjoggal biztosított követelést terhelő zálogjog [5:99. § (4) bekezdés];
 - az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse;
 - az alzálogjog érvényesítése eredményeként az ennek jogosultjához az alzálogjoggal biztosított követelést meghaladóan befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálogjogosultat az alzálogjogosulttal szembeni elszámolási igénye biztosítására zálogjog illeti meg [5:140. § (2) bekezdés];

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 3/1.

- az önálló zálogjog intézményének újbóli bevezetése és a különvált zálogjog intézményének megszüntetése;
 - az önálló zálogjog egy korlátozottan forgalomképes, átruházható, járulékos, ingatlan terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog;
 - jogosultja csak pénzügyi intézmény vagy – kivételesen – a tulajdonos lehet;
 - pénzügyi intézmény javára alapítható;
 - pénzügyi intézményre ruházható át;
 - a zálogszerződésben nem a biztosított követelés, hanem az a meghatározott összeg szerepel, amelynek erejéig a zálogtárgyból kielégítés kereshető;
 - ezt az összeget kell feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba;
 - a járulékoságot a zálogjogosult és a zálogkötelezett között létrejövő, írásban megkötött biztosítéki szerződés biztosítja, amelynek tartalmaznia kell:
 - az önálló zálogjog alapításának biztosítéki célját,
 - a zálogkötelezett az önálló zálogjog mindenkorai jogosultjával szemben hivatkozhat azokra a kifogásokra is, amelyek a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés kötelezettjét megilletik
 - a kielégítési jog megnyílásának feltételeit és terjedelmét,
 - ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg, úgy a felmondás gyakorlásának módját és a felmondási időt is;
 - ez a diszpozitív szabály, a felmondási idő 6 hónap;
 - a felmondás joga mind a zálogjogosultat, mind a zálogkötelezettet megilleti, egyoldalú kizárása semmis;
 - a felmondás joga írásban gyakorolható;

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 3/2.

- az önálló zálogjog a biztosított követelés nélkül is átruházható;
 - az átruházással az önálló zálogjogot megszerző fél a biztosítéki szerződésben - az átruházás mértékének megfelelően - az átruházó helyébe lép;
 - az önálló zálogjoggal terhelt zálogtárgy tulajdonjogát megszerző fél a biztosítéki szerződésben a zálogkötelezett helyébe lép.
- az önálló zálogjog megszűnése nem automatikus:
 - speciális megszűnési okok:
 - ha a biztosítéki szerződés nem jött létre,
 - az önálló zálogjog létesítésének a biztosítéki szerződésben megjelölt célja véglegesen megghiúsult,
 - a biztosítéki szerződés, illetve a biztosítéki szerződés szerint a zálogtárgyból kielégíthető követelés - ideértve a megtérítési követelést is - megszűnt,
 - ha a biztosítéki szerződésbe foglalt más, az önálló zálogjog megszűnését eredményező ok vagy feltétel bekövetkezett,
 - a zálogjogosult a zálogkötelezett írásbeli felszólítására köteles hozzájárulni ahhoz, hogy
 - az ingatlan-nyilvántartásba az önálló zálogjog jogosultjaként a zálogkötelezettet vagy az általa megjelölt pénzügyi intézményt jegyezzék be, vagy
 - az önálló zálogjogot töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 3/3.

- az önálló zálogjog követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá átváltoztatható
 - a felek erre irányuló írásbeli megállapodásával és az átváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével
 - a zálogjog ranghelyének megtartása mellett;
 - nem szükséges a rangsorban azonos ranghelyen vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulása;
 - a zálogjogosult pénzügyi intézmény a jelzálogjogot a zálogkötelezethez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával;
 - ha az ingatlanra vonatkozó jelzálogszerződés a jelzálogjoggal biztosított követelést összeg meghatározásával tartalmazza, úgy a jelzálogszerződésben meghatározott összeget meg nem haladó összeg erejéig;
 - a zálogjog ranghelyének megtartása mellett;
 - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a zálogkötelezett bejegyzési engedélye nem szükséges, ha a zálogjogosult csatolta a bejegyzéshez előírt alakban tett átalakító nyilatkozatát, továbbá nyilatkozik arról, hogy az átalakító nyilatkozatot a zálogkötelezettel közölte;
 - nem szükséges a rangsorban azonos ranghelyen vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulása;
 - ha az átalakítással érintett jelzálogjoggal biztosított követelést aljelzálogjog terheli, az átalakításhoz az aljelzálogjog jogosultjának írásbeli hozzájárulása szükséges;
 - azt a jelzálogszerződést, amellyel az átalakítással érintett jelzálogjogot alapították, az átalakításos önálló zálogjogra vonatkozó biztosítéki szerződésnek is kell tekinteni;

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 3/4.

- az átalakítással a zálogkötelezett helyzete nem válhat terhesebbé;
 - különvált zálogjog átalakítása esetén:
 - különvált zálogjog esetén a jelzálogjogot ekként átruházó zálogjogosultnak és a különvált zálogjog jogosultjának ugyanazon okiratba foglalt közös nyilatkozata kell az átalakításhoz;
 - abban az esetben, ha az átalakítás hiányában a különvált zálogjog egyébként visszaszállna a jelzálogjogot különvált zálogjogként átruházó zálogjogosultra, a különvált zálogjogból létrejött átalakításos önálló zálogjogot annak mindenkorai jogosultja köteles az utóbb átalakítással érintett jelzálogjogot különvált zálogjogként átruházó zálogjogosultra átruházni;
 - a jelzálogjognak különvált zálogjogként történt átruházásával biztosított követelés esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása nem eredményezi az átalakításos önálló zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílását;

Korlátolt dologi jogok – Zálogjog 4.

- a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szűkítése;
 - fogyasztóval szemben főszabályként csak bírósági végrehajtás útján [5:126. § (3) bekezdés; 5:128. §];
 - kivételek:
 - az óvadék tárgyára vonatkozóan a közvetlen kielégítés jogával él;
 - az elzálogosított jogot vagy követelést e törvény szerint érvényesíti;
 - a kielégítési jog megnyílása után a zálogkötelezettel a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott;
- a kézizálogból való kielégítésnek nem akadálya, ha a biztosított követelés elévül;
- megszűnik a zálogjog, ha a követelés átruházása kifejezetten az azt biztosító zálogjog átszállásának kizárásával történt;
 - ha azonban a zálogjog a követelés átruházójának az átruházott követelését meghaladóan más követelését is biztosítja, e követelés biztosítékként a zálogjog fennmarad;

Köszönöm a figyelmet!