

**IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS TÁRSASHÁZI KÖZÖS KÖLTSÉG
KÖVETELÉS ESETÉBEN**

Jelige: Közös költség

A kézirat lezárása: 2014. november 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	2
2. PROBLÉMAFELVETÉS.....	3
3. IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS ESZKÖZEI.....	4
4. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK.....	6
4.1. A TÁRSASHÁZAK TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEI.....	6
4.2. A TÁRSASHÁZ FOGALMA	10
4.3. ALAPÍTÓ OKIRAT	12
4.4. ALAKULÓ KÖZGYŰLÉS.....	13
4.5. FELELŐSSÉGI KÉRDÉSEK.....	14
4.6. A SZERVEZETI- ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT	14
4.7. KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	16
4.8. KÖZGYŰLÉS.....	17
4.9. KÖZÖS KÉPVISELET	19
5. KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉS SZABÁLYAI.....	20
6. IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS JOGI ESZKÖZEI	23
6.1. IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS ELŐTTI FELSZÓLÍTÁS.....	23
6.2. JELZÁLOGJOG BEJEGYZÉS	25
6.3. FIZETÉSI MEGHAGYÁSOS ELJÁRÁS	29
6.3.1. <i>Ellentmondás folytán perré alakulás.....</i>	<i>34</i>
6.3.2. <i>Végrehajtás jogerős fizetési meghagyás útján</i>	<i>35</i>
6.4. BÍRÓI ÚT.....	40
7. MEGOLDÁSI JAVASLATOK	42
6.5. VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSRA VONATKOZÓ.....	42
6.6. JELZÁLOGJOG BEJEGYZÉSRE VONATKOZÓ	43
8. VÉGSZÓ	45
IRODALOMJEGYZÉK.....	46
JOGSZABÁLYOK ÉS EGYÉB FELHASZNÁLT IRODALOM.....	48

1. BEVEZETÉS

Magyarország lakásállományának jelentős hányada speciális tulajdonjogi formában működik. A társasház működésének alapfeltétele, hogy a tulajdonostársak időben megfizessék a közös költséget, erre való tekintettel Magyarországon a nagymértékű közös költség tartozások nemcsak gazdasági problémaként, hanem szociális kérdésként is kezelendő, mint az aktuálisan napirenden lévő devizahitelek ügye, amely a lakosság jelentős részét érintő krízis odáig vezetett, hogy az állam kénytelen volt a probléma megoldása végett a piaci viszonyokba közvetlenül beavatkozni.¹

2011-ben mért adatok szerint hazánkban csaknem kétmillió ember él társasházban, amelyből 950.000 ember a fővárosban, mindezekből következtethető, hogy a közös költség tartozás hozzávetőlegesen kétmillió embert érint.² Figyelemmel arra, hogy amennyiben az egyik tulajdonostárs közös költség fizetési kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, akkor a nem teljesítésből származó jogkövetkezmények a többi tulajdonostársra is kihatással lesznek. A tulajdonostársak elmulasztott fizetési kötelezettségük következtében egy idő után a lakóközösségek teljes eladósodásához vezet, annak ellenére, hogy a többi tulajdonostárs rendszeresen megfizetik a közös költséget, a közműszolgáltatók felfüggeszthetik a szolgáltatás nyújtását és ezzel ellehetetlenítik a társasházközösség normális működését.

A társasház kintlévőségének igényérvényesítési eszközeit elsősorban a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.), illetve a társasház szervezeti- és működési szabályzata (a továbbiakban: SZMSZ) rögzíti, valamint a jogalkotó az eljárásokra kiterjedő részletszabályozásokat különféle jogszabályok útján kívánja rendezni.

Jelen dolgozat elsődleges célja mindamellett, hogy a közös költség vonatkozásában a jelenlegi jogszabályi keretein belül bemutatom az igényérvényesítés eszközeit és azok gyakorlatban történő megvalósulását, rámutatni a jogintézmény hiányos szabályozásából fakadó komoly társadalmi problémára, mégpedig a társasházak 'adósságcsapdjára.'

¹ Id. a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. XXXVIII. tv.

² JENEINÉ dr. RUBOVSKY Csilla: A társasház közös költség tartozás érvényesítésének nehézségei a mindennapokban – a megvalósult és tervezett jogszabály módosításának tükrében. In: NAGY Kálmán (szerk.): *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Budapest, Fidesz- KDNP, 2011. 98.

2. PROBLÉMAFELVETÉS

Néhány társasház a fűtés- és a melegvíz-ellátást önállóan valósítja meg, amely elszámolási módját a társasház alapító okirata vagy a szervezeti- és működési szabályzat tartalmazza.³

A társasház külső jogviszonyaiban megjelenő probléma, hogy egyes társasházakban a távhő és a vízfogyasztás számontartása céljából nem kerül felszerelésre külön fogyasztásmérő, hiányukban a társasháznak kell helytállnia azokért a tartozásokért is, amelyekért egyes tulajdonostársak tehetők felelőssé és végső soron a többi tulajdonostársakat terhelheti annak megfizetése is. A szolgáltató azokkal a tulajdonostársakkal szemben is felfüggesztheti a szolgáltatást, akik egyébként díjfizetési kötelezettségüknek időben eleget tesznek. A fenti probléma kiküszöbölése végett a bírósági gyakorlatban számtalanszor előfordul, hogy a bíróság maga módosítja a társasház szervezeti- és működési szabályzatát, miszerint a közműdíjak a tulajdoni hányadtól eltérően, fogyasztásarányos megosztás alapján kerülnek kiszabásra.

A társasház a nemfizetés következményeként a közműszolgáltatók irányába tartozásokat halmoznak fel. A szolgáltatók követeléseik érvényesítése céljából a teljesítési idő lejártát követően a társasház folyószámlájára letiltást eszközölnek. Ha a társasház nem rendelkezik megfelelő mértékű megtakarítással, akkor a tulajdonostársak a közösség egészét terhelő tartozásokért tulajdoni- hányad szerint sortartásos kezesként⁴ felelnek.⁵

Álláspontom szerint a fent ismertetett helyzet kialakulása annak is betudható, hogy a Tht., illetve a társasház SZMSZ-e nem biztosít a közös képviselőnek az adósokkal szemben olyan kényszerítőeszközöket, amelyek birtokában a peres és nemperes eljárások elkerülhetőek lennének.

³ KISS Gábor: *A társasházi jog kézikönyve*. Miskolc, Novotni, 2011. 220-224.

⁴ A 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasházakról (a továbbiakban: Tht. 3.§ (3) bek. 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.

⁵ BH 275/2008.

3. IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS ESZKÖZEI

A jelenlegi jogi szabályozás keretei között a társasház követelésének érvényesítése érdekében az alábbi igényérvényesítési eszközöket tartom számon.

A közös költséggel hátralékba került tulajdonostárssal szemben főszabály szerint jelzálogjog bejegyzésre közgyűlési határozat alapján vagy a társasház közgyűlése által megválasztott közös képviselő a társasház SZMSZ-ében kapott felhatalmazása folytán van lehetőség.

A társasház közös költség megfizetésének biztosítékaul legalább három hónapot meghaladó közös költség tartozás esetében jelzálogjogot⁶ jegyeztethet be a hátralék és járulékai összegeinek erejéig az adós tulajdonát képező ingatlan, valamint a hozzátartozó közös tulajdoni hányad terhére. (ld. 6.2.)

A Tht. 24.§ (2) bek. c) pontjának értelmében a fizetési felszólítással kapcsolatos eljárásjogi kérdések részletesebben az SZMSZ-ben szabályozandók. Az SZMSZ-be foglalt felhatalmazás alapján a társasház közös képviselője a hátralékos tulajdonostárssal címezve fizetési felszólítást intéz - akár jogi képviselő útján -, amelyben a mellékelt hátralék-kimutatással egyidejűleg közli a tartozás mértékét, illetve a nemfizetés folytán alkalmazható eljárásokat. A társasház által eszközölt további intézkedéseket az SZMSZ tartalmazza, SZMSZ hiányában a társasház közgyűlési kompetenciájába tartozik, hogy milyen jogi eszközöket veszi igénybe.

A közös költség igényérvényesítés gyakorlatát alapul véve az adósok a fizetési felszólítás kézhezvételét követően sem hajlandóak kiegyenlíteni tartozásukat.

Az eredménytelennek bizonyuló fizetési felszólítás után, akár a jelzálogjog bejegyzésre irányuló eljárás mellett – amennyiben szükséges - a társasház fizetési meghagyásos eljárás útján kénytelen fellépni az adóssal szemben. Ha a közjegyző által kibocsátott fizetési meghagyás jogerővé emelkedik, a társasház végrehajtási lap kiállításával egyidejűleg kérelmezheti a végrehajtási eljárás megindítását. Előfordulhat azonban, hogy a kötelezett a

⁶ Ez esetben a társasháznak számolnia kell a jelzálogjog bejegyzés során felmerülő 12.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjjal, továbbá ügyvédi munkadíjjal, amely költsége eltérően alakulhat. Az ügyvédi munkadíj általában a bejegyezendő összeg mértékének függvénye, így egy albetét vonatkozásában 10.000-50.000,- Ft összeg között alakulhat.

fizetési meghagyással szemben határidőn belül ellentmond, ennek következtében az eljárás perré alakul. (ld. 6.1. és 6.3.)

Ha a fizetési meghagyás kibocsátásának a törvénybe deklarált feltételei nem állnak fenn, akkor a Pp. rendelkezései alapján közös költség hátralék behajtása iránt a bíróság előtt peres eljárást kell indítani.⁷

Harmadik igényérvényesítési lehetőségként tartom számon az előző két lépéstől eltekintve, amikor a társasház közvetlenül bírósági úton érvényesíti követelését. (ld.: 6.4.)

Ugyan főszabály szerint 1.000.000,- Ft alatti lejárt pénzköveteléseket kizárólag fizetési meghagyásos úton lehet érvényesíteni, azonban találkozhatunk olyan esetekkel, amikor a közös költség tartozás meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

⁷ KISS (2011) i.m. 211-212.

4. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

Ezen fejezet alatt röviden a tulajdonközösséggel kapcsolatosan felmerülő intézményeket, fogalmakat tisztázom, amelyek ismeretük hiányában a követeléskezelés jelentősége és folyamata nehezen értelmezhető.

4.1. A társasházak történeti előzményei

A tömeges lakáshiány megszüntetés érdekében a társasház, mint jogintézmény szabályozása először az 1910-es években került előtérbe. A társasháztulajdon nem egy hosszú jogfejlődés termékeként hivatott jogintézmény, így viszonylag későn az 1924. XII. törvénycikkben⁸ rögzítették.⁹ A törvénycikk a társasháztulajdont egy adott telken fekvő építmények vagy az építmény egyes részeit a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonaként tekintette, míg egyes részeit közös tulajdonnak minősítette.¹⁰ Tulajdonképpen a jelenlegi társasház tulajdonjogi szerkezete megegyezik a korábbi felfogással. A törvény a társasházközösséget nem minősítette jogi személynek, ennek ellenére a közös képviselőt a jogi személyhez képest hasonló törvényi képvisellel ruházta fel.¹¹ A közös képviselő jogállásának jelentősége abban rejlik, hogy a hatóságok előtt képviseli a társasházat, így egy esetleges bírósági peres eljárásban nem kell az összes tulajdonostársnak perben állnia.

A társasház közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett alapító okirat aláírásával jött létre, valamint az érvényes alapítás ugyancsak telekkönyvi bejegyzéshez kapcsolódott.

Az alapító okiratban rendelkeztek az épületrészek karbantartásáról, használatáról, a közösségekből folyó terhek és költségek viseléséről, a közgyűlés jogköreiről, a szavazati arányok megoszlásáról, a közös képviselő megválasztásáról stb. A törvény kógens

⁸ Az 1924. évi XII. tc. mindösszesen csak 12 paragrafusban szabályozta a társasházak létesítését, működését és a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyait. Külön megemlítenő, hogy a jogalkotó a társasház szervezetét érintő valamennyi kérdést az alapító okiratban kívánta rendezni, mint az épület karbantartását, hasznosítását, megrongálódása esetén helyreállítását, a közös terheket, költségek viselését, a tulajdonostársak szavazati jogait, a közös képviselő megválasztását, hatáskörét, a közös kötelezettségek biztosítékait, amely kérdések rendezésére a jelenlegi szabályozás szerint kötelezően az SZMSZ hivatott.

⁹ KISS (2011) i.m. 11.

¹⁰ OSZTOVITS András (szerk.): *A 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. Ötödik könyv. Ptk. II. kötet.* Budapest, Opten, 2014. 618.

¹¹ MATÚZ György: Nyolcvan éves a társasház. *Magyar Jog*, 2005/1. 3.

rendelkezésein túlmenően a tulajdonostársak az alapító okiratban minden egyéb kérdésben szabadon állapodtak meg, így különösen a közös költség viselés szabályaiban.¹²

A törvényszövegből kiindulva a jogalkotó már ebben az időszakban lehetővé tette a közös képviselőnek, hogy külön közgyűlési határozat nélkül a hátralékos tulajdonostárs külön ingatlan terhére jelzálogjogot jegyeztessen be, amennyiben az alapító okiratban erről rendelkeztek.

A II. világháborút követően a társasházak alapítása visszaesett, azonban a 60-as évek után a növekvő lakásberuházások¹³ következtében új társasházi törvény született, amelyet az 1977. évi 11. tvr. hatályon kívül helyezett.¹⁴ Az új szabályozás a társasház jogi konstrukcióját illetően lényeges változtatásokat nem eszközölt. Előírta a közös képviselő helyett az intézőbizottság megválasztását, valamint a közgyűlés rendelkezhetett a társasház gazdálkodásának ellenőrzésére hivatott számvizsgáló bizottság létrehozásáról.¹⁵ A törvényerejű rendelet az előző szabályozáshoz képest részletesebben kívánta meghatározva a közgyűlés működésével összefüggő tárgyköröket,¹⁶ illetve kizárólagos hatáskörébe tartozó jogosítványait.¹⁷

A jogalkotó a rendszerváltozás következtében keletkező lakásprivatizáció helyzetét csak később, az 1997. évi CLVII. törvényben kívánta rendezni.

Az 1998. március 1-jén hatályba lépett új társasházi törvény leglényegesebb változtatása, hogy a törvény lehetővé tette a társasháztulajdon alapítását nem csak lakás, hanem nem lakás célú helyiség esetében is.¹⁸

A törvény egyértelműen kívánta rendezni a társasház relatív jogképességét, amely során határozottabban került kifejtésre a társasház szerveinek működése és azok hatáskörébe tartozó jogosítványok.

¹² KISS Gábor: *Az ingatlanjog nagy kézikönyve*. Budapest, Complex, 2007. 333.

¹³ ld. MATÚZ i.m. 4-6.

¹⁴ KISS (2007) i.m. 322.

¹⁵ KISS (2011) i.m. 13.

¹⁶ A közgyűlés működésével kapcsolatos szabályozások, mint a határozatképesség megállapítása, közgyűlés összehívása stb.

¹⁷ ld. a társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet 14.§

¹⁸ KISS (2011) i.m. 14.

A törvény bevezette a társasházak részére a szervezeti- és működési szabályzat megalkotását, amely a társasház belső viszonyainak rendezését tartalmazta.¹⁹ Az alapító okiratba foglalt felhatalmazás alapján a társasház SZMSZ-ben rendezhette a közös költség behajtására irányuló szabályozásokat.

A korábbi szabályozásokhoz képest a társasház alapító okirat kötelező tartalmi elemeként a tulajdonjogi viszonyok meghatározását írta elő, minden egyéb kérdés szabályozására a társasház SZMSZ-ben ad lehetőséget.²⁰

Az új szabályozás közgyűlés engedély függvényében lehetővé tette, hogy bármely tulajdonostárs kérhesse kereseti kérelmében a közös tulajdonban álló épületrész megszüntetését, tekintettel arra, hogy a megszüntetés következtében az épületrészek műszakilag önálló ingatlanként kialakíthatóak vagy a külön tulajdon bővíthető.²¹

A közös költség behajtását érintő törvényi rendelkezés lehetővé tette, hogy legalább hat hónappal hátralékba került tulajdonostárs tulajdonában álló külön ingatlanát a követelés biztosítékaul a közgyűlés határozata és a közös képviselő okiratszerű nyilatkozata alapján a hátralék erejéig jelzálogjoggal megterhelje.²²

A törvény 16. §-ában bármelyik tulajdonostársnak lehetőséget biztosít a közgyűlési határozat meghozatalától²³ számítva 60 napon belül²⁴ határozat érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás megindítására, amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

Az országgyűlés által megszavazott újabb társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 2004. január 1-jén lépett hatályba.

A társasházi törvény a korábbi szabályozáshoz képest kötelezően előírja a legalább hat lakással rendelkező társasházaknak az SZMSZ megalkotását,²⁵ legfeljebb hat lakással

¹⁹ KISS (2007) i.m. 335.

²⁰ KISS (2011) i.m. 13.

²¹ KISS (2007) i.m. 334.

²² MATÚZ i.m. 6-7.

²³ BH 458/2003, a társasház közgyűlési határozatának megtámadására biztosított határidő nem a határozat közlésétől, hanem annak meghozatalától számítódik.

²⁴ BH 152/2013, anyagi jogi határidő.

²⁵ Ezzel összefüggésben a korábban bejegyzett társasházak 2004. december 31-ig kötelesek SZMSZ-t alkotni, illetőleg a meglévőt a törvény rendelkezései értelmében módosítani.

rendelkező társasházak esetében az SZMSZ alkalmazhatóságát a törvény diszpozitív rendelkezése értelmében a tulajdonostársak döntési kompetenciájába utalja.²⁶

Jelen dolgozat tárgyát illetően a törvény rendezni kívánta a közös költség megfizetésével kapcsolatos részletszabályozások, amennyiben a tulajdonostársak tulajdoni-hányadtól eltérő költségviselés mellett döntenek, akkor erről SZMSZ-ben kötelesek rendelkezni, így különösen az érintett költségnemeket és a számítás módját, a nem mérhető közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó elszámolás szabályait stb.²⁷

A törvény nevesíti a hátralék behajtása érdekében a közös képviselő által alkalmazható feladatokat, illetve azok sorrendiségét, amelyek részletszabályait szintén a társasház SZMSZ-ben kell rögzíteni.²⁸

Az utóbbi törvényt a 2009. évi LXXXIX. törvény módosította, amely többek között bevezette az ügyész törvényességi felügyeletének a jogintézményét, a házirend alkalmazandóságának előírását, továbbá a hátralékos tulajdonostársakra vonatkozó kézbesítési vélelem szabályozását.²⁹

További módosításra a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel került sor, amely lehetővé tette, hogy hat hónap helyett az ingatlan-nyilvántartásba legalább három hónap hátralék esetén a jelzálogjog bejegyzését, illetve a törvény annak megismétléséről is rendelkezett. A közös költség követelés igényérvényesítése szempontjából releváns eljárásjogi változást jelentett, hogy a kereseti kérelem a bírósághoz történő beérkezéstől számított 30 napon belül a az ügyben a tárgyalást ki kell tűzni, továbbá a kereseti kérelem más keresettel nem kapcsolatható össze, illetve keresetváltoztatásnak, szünetelésnek e tárgyban nincs helye.

²⁶ Kiss (2011) i.m. 17.

²⁷ Kiss (2011) i.m. 17.

²⁸ ld. MATÚZ i.m. 9.

²⁹ Tht. 24.§ (3) bek. alapján a közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, "nem kereste" jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

A jogalkotó a 2013. évi CCXXXI. törvény megalkotásával a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző hatáskörébe utalta.³⁰

A társasházra vonatkozóan a Polgári Törvénykönyv továbbra is csak keretszabályokat állapít meg, a részletes szabályozást a Tht. tartalmazza.

4.2. A társasház fogalma

A társasháztulajdon fogalmát a társasházi törvényen túlmenően a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályozás alatt határozza meg azzal a különbséggel, hogy a Ptk.-ba foglalt definíciója szűkebb körű.

A társasház speciálisan szabályozott dolog- és személyegyesülés.³¹ A jogintézmény a közös és elkülönült tulajdonjogokból adódva saját szabályozást igényel.

Társasház alapításához műszakilag megosztott, a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő, legalább két önálló ingatlan vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség szükséges.³² Egyazon épületen belüli elhelyezkedésből adódva vannak olyan épületrészek és berendezések, amelyek közös tulajdonban, illetve kizárólag közös tulajdonban állhatnak. A közös tulajdonban álló vagyonelemek fenntartása és felújítása a közös költség terhére történik.

A külön tulajdonba tartozó ingatlanok esetében nincs jelentősége annak, hogy más jogszabály miként definiálja a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmát. Főszabály szerint minden olyan ingatlanra lehet társasháztulajdont alapítani, ami az ingatlan-nyilvántartásba is önálló ingatlanként bejegyezhető. A bejegyzés egyébként azt is jelenti, hogy az ingatlan polgári jogi értelemben olyan önálló dolog, amely forgalomképes.³³

A társasháztulajdon nem érinti a társasházban lévő ingatlan jogi önállóságát. A külön tulajdonban álló ingatlan tulajdonosa az ingatlanával szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, illetve megterhelheti. A Tht. az egyéb tulajdonosi jogok gyakorlásánál azonban a társasházközösség részére lehetőséget biztosít, hogy szervezeti- és működési

³⁰ Tht. 27/A. § (1) bek.

³¹ ld. Kiss (2007) i.m. 337.

³² Kiss (2011) i.m. 22-23.

³³ Kiss (2011) i.m. 23.

szabályzatában, valamint közgyűlési határozatban a tulajdonostársak törvényes érdekeivel összhangban az ingatlan használatára, hasznosítására, korlátozására kiterjedő szabályozás megalkotására.³⁴

Az alapító okiratba a külön tulajdonban álló lakásokra, helyiségekre elővásárlási, illetve előbérleti jog létesíthető, ennek feljegyzésére viszont kizárólag az alapító okiratban van lehetőség és csakis valamely tulajdonostárs javára.³⁵ A külön tulajdonnal kapcsolatosan felmerülő közterheket természetesen a tulajdonostárs viseli.

A társasház relatív jogképességének intézményét először az 1997. évi CLVII. törvény deklarálta, annak érdekében, hogy a társasház képviselte és a közös tulajdonnal kapcsolatos mindennapi ügyintézés akadálytalanul működjön.³⁶ A Tht. 3.§ (1) bekezdése feljogosítja a tulajdonostársakat az általuk viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során felmerülő jogok szerzésére és kötelezettségek vállalására, perbeli jogképességre, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlására és a közös terhek viselésére.³⁷

A társasházak 1998 óta kötelesek nevet viselni, amennyiben a tulajdonostársak nem rendelkeznek a közösség nevével, akkor a társasházközösség címe a „társasház” toldattal kerül nyilvántartásba.³⁸

Tekintettel arra, hogy a társasház rendelkezik bizonyos anyagi és eljárásjogi jogképességgel, a társasház nem jogi személy.³⁹ A jogi személyiség hiányából kiindulva a társasház a Tht. által meghatározott eseteken túlmenően nem lehet polgári jogok és kötelezettségek alanya.⁴⁰

A jogirodalomban elfogadott álláspont, miszerint a társasházak a jogszabályok értelmében nem jogi személyek, de polgárjogi társaságnak minősülő szervezetek.⁴¹

³⁴ KISS (2011) i.m. 23.

³⁵ Tht. 5.§ (3) bek. Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

³⁶ KISS (2011) i.m. 30.

³⁷ OSZTOVITS i.m. 624.

³⁸ OSZTOVITS i.m. 624.

³⁹ 3/2006. (II.8) AB határozat.

⁴⁰ vö. KISS (2011) i.m. 31-43.

⁴¹ RAKVÁCS József: *A társasházi törvény magyarázata*. Budapest, HVG-ORAC, 2009. 79.

A társasház rendeltetését úgyis meghatározhatnánk, mint a társasház egy épületingatlan tulajdonostársainak relatív jogképességgel felruházott közössége, melynek rendeltetése az ingatlanra vonatkozó külön tulajdonok és közös tulajdoni hányadok egyesítéséből álló sajátos tulajdonjogviszony lebonyolítása.⁴²

4.3. Alapító okirat

A társasház kizárólag alapító okirattal jön létre, ami mind a felépített, mind pedig a felépítendő épületekre alkalmazandó. A bírói gyakorlat alapján a társasház relatív jogképességének létrejötte nem a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez kötődik, hanem az alaptó okirat alapító közgyűlésen történő elfogadásához.⁴³

Az alapító okirattal szembeni alaki előírás, hogy közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.⁴⁴ A hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján a társasház nyilvántartása külön törzslapon szerepel, míg a külön tulajdonban álló lakások – más néven albetétek - külön tulajdonlapokon kerülnek feltüntetésre.⁴⁵

Az alapító okirat tartalmát a Tht. kógens rendelkezései, illetve a tulajdonostársak között létrejött konszenzus határozza meg.⁴⁶

Az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit a társasházi törvény 9. §-ában rögzíti, miszerint 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,

⁴² LENKOVICS Barnabás: *Magyar polgári jog. Dologi Jog*. Budapest, Eötvös, 2011. 175.

⁴³ LB Pfv.I.22.476/2000. számú határozata.

⁴⁴ Tht. 5.§ (5) bek. értelmében az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

⁴⁵ NAVRATYIL Zoltán: *Dologi jog*. Mendzser Praxis, Budapest, 2014. 62.

⁴⁶ RAKVÁCS József: *Az ingatlanforgalmazók kézikönyve, Jogi ismeretek*. Budapest, HVG- ORAC, 2005. 223.

e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.”

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges és a változás tényét a földhivatal felé be kell jelenteni.⁴⁷

A társasház zavartalan működését a szervezeti- és működési szabályzat segíti elő, ha ellentmondó, hiányos, értelmetlen vagy hibás rendelkezéseket tartalmaz, akkor az SZMSZ-t elfogadó közgyűlési határozat érvénytelennek kell tekinteni.

4.4. Alakuló közgyűlés

A korábbi szabályozásoktól eltérően a hatályos társasházi törvényi értelmében a társasház az alapító okirat meghozatalától számított 60 napon belül alakuló közgyűlést köteles tartani. Az alakuló közgyűlést csak akkor lehet megtartani, ha az alapító okiratot az összes tulajdonostárs aláírta.⁴⁸

A jogalkotó nem fűz ugyan szankciót a határidő mulasztásához, de a közgyűlést mindenképp össze kell hívni, ugyanis hiányában a társasház működésképtelen, amely fontosságára a Legfelsőbb Bíróság 2008. 171. számú eseti döntésében is rávilágított, a tulajdonostársak az alakuló közgyűlés megtartásától kezdve a társasház ingatlan-nyilvántartása történő bejegyzéstől függően gyakorolhatják a közösséget megillető jogokat és viselhetik a közösséget terhelő kötelezettségeket.

Az alakuló közgyűlés a szervezet- és működési szabályzat elfogadása mellett fontos teendője, hogy határoz a társasház közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnökének, valamint tagjainak személyéről.⁴⁹

A Tht. 3. § (1) bekezdés szerint „{...} a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) 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

⁴⁷ ld. RAKVÁCS (2009) i.m. 19.

⁴⁸ RAKVÁCS (2009) i.m. 6. (hatályosító füzet)

⁴⁹ Tht. 12.§ (1) bek.

intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.”

4.5. Felelősségi kérdések

A társasházközösséget egészét terhelő kötelezettségeikért harmadik személlyel szemben elsősorban a társasház mint közös név alatt működő önálló jogalany tartozik felelősséggel.⁵⁰ A társasház tehát azokból a szerződésekből eredő kötelezettségeikért felel, amelyeket maga kötött meg. A társasház üzemeltetésével kapcsolatos közüzemi szolgáltatásoknak alanya maga a társasház. E szerződésekből eredő igények közvetlenül a tulajdonostársakkal szemben nem érvényesíthetőek,⁵¹ kivéve, ha a társasházzal szembeni igényérvényesítés eredménytelennek bizonyult, ebben az esetben a tulajdonostársak közvetetten tulajdoni hányaduk arányában⁵² sortartásos kezesség szabályai szerint felelősek.

Ugyanez vonatkozik a karbantartás, felújítás, stb. körében kötött szerződésekre, vagy akár az állagmegóváshoz feltétlenül szükséges munkák elvégzésének a költségeire is. A tulajdonostárs a társasházi közös tulajdont érintő állagmegóvások fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatok költségeinek a megtérítése a társasház részéről követelhető, azonban a társasházat terhelő kötelezettségeikért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában és csak akkor kötelesek helytállni, ha a társasháztól azok nem hajthatók be.⁵³

4.6. A szervezeti- és működési szabályzat

Az alapító okirat mellett az SZMSZ a társasház és a tulajdonostársak között létrejövő egyfajta kötelelem keletkeztető szerződésnek minősül, amelyet a közösség az összes tulajdoni hányad alapján legalább egyszerű szavazattöbbséggel fogad el.⁵⁴

Mint ahogyan arról korábban említést tettem, az SZMSZ elkészítése legalább hat lakással rendelkező társasházak esetében 2004 januárjától kötelező. Tekintettel arra, hogy a 2003. évi CXXXIII. tv. SZMSZ megalkotására vonatkozó rendelkezésnek a mai napig törvényi

⁵⁰ LENKOVICS i.m. 175.

⁵¹ ld. LB Pfv. IV.21.353/2006/5. számú határozata.

⁵² A társasház SZMSZ-ben kivételesen ettől eltérően is határozhat, mint pl. bentlakók száma ld. LENKOVICS i.m. 175.

⁵³ KISS (2011) i.m. 44.

⁵⁴ RAKVÁCS (2009) i.m. 227.

szankciója nincsen, ezért számtalan társasház esetében megfigyelhető, hogy a törvényi rendelkezés ellenére nem rendelkezik érvényes SZMSZ-vel.⁵⁵

A jogalkotók a korábbi szabályozástól eltérően indokoltnak tartotta a kötelező előírást, ugyanis a társasházak körében azt tapasztalták, hogy SZMSZ hiányában nem képesek hatékonyan működni.⁵⁶

A szervezeti- és működési szabályzatot az alakuló közgyűlés, de legkésőbb az azt követő 60 napon belül megtartott közgyűlés állapítja meg. Az SZMSZ az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően válik hatályossá.⁵⁷

Az SZMSZ-ben a törvény által előírt kötelező tartalmi elemeken túlmenően⁵⁸ szervezeti kérdések sora kerül szabályozásra, mint a társasház érdekében fellépő közös képviselő jogi szabályozása, a társasház belső ügyeiben döntő közgyűlés, intézőbizottság vagy a számvizsgáló intézménye.

A társasház szervezeti- és működési szabályzatában általánosságban a társasházközösség szerveire, azok hatáskörére, a közös tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségekre, a tulajdonostársa bejelentési kötelezettségeire, a közös költség viselésére vonatkozó szabályokon túlmenően a külön és közös tulajdonban álló ingatlanok használatára és hasznosítására vonatkozólag állapíthat meg rendelkezéseket.⁵⁹

A szervezeti- és működési szabályzat kógens tartalmi elemei mellett a törvény megengedő jelleggel lehetőséget biztosít arra, hogy a közgyűlés által elfogadott kérdéskörök SZMSZ-ben kerüljenek rögzítésre, így különösen a közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk

⁵⁵ vö. 263/B/2004 AB határozat.

⁵⁶ Kiss (2007) i.m. 323.

⁵⁷ FB 53.Pf.28.818/2005 sz. határozata.

⁵⁸ Tht. 13. (2) bek. értelmében 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.

⁵⁹ Kiss (2011) i.m.119.

szerint történő költségviselés eltérő szabályozására vagy az SZMSZ felhatalmazást adhat a közös képviseletnek a közgyűlés összehívása nélkül történő jelzálogjog bejegyzésre stb.⁶⁰

Az SZMSZ-ben rögzítik többek között a tulajdonostársak tulajdonát képező külön ingatlanokra kiterjedő, nem mérhető szolgáltatások díjának megállapítása mellett a fizetési teljesítésére vonatkozó rendelkezéseket.

A legfeljebb hatlakásos társasházak 2003. december 31-ig a Ptk. rendelkezéseit alkalmazták. A 2003. évi CXXXIII. törvény azonban lehetőséget biztosított arra, hogy szervezetükre és működésükre a továbbiakban a Tht. rendelkezéseit alkalmazzák. A társasházi törvény szerinti működés esetében dönthettek az SZMSZ megalkotásáról.⁶¹

A tulajdonostársak kötelesek a szervezeti- és működési szabályzatba foglalt előírásokat betartani.

4.7. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A tulajdonostársak egyik legfontosabb kötelezettségük a közös tulajdonba tartozó ingatlanrészek fenntartásával járó költségek, valamint a rendes gazdálkodást meghaladó kiadások - SZMSZ-ben történő eltérő szabályozás hiányában - tulajdoni hányaduk arányában történő megfizetése (a továbbiakban: közös költség).⁶²

Ettől a szabálytól azonban a társasház SZMSZ-ben eltérhet. Eltérő rendelkezések megállapítására különösen akkor van jelentősége, ha a közös épületrészek használata nem a tulajdoni hányad szerint alakul.⁶³

A tulajdonostársak főszabály szerint tulajdoni hányaduk alapján kötelesek viselni a társasházzal kapcsolatos egyéb kiadásokat, így különösen a karbantartással, illetve felújítással összefüggő kiadásokat. A társasház ezen kiadások eltérő költségviseléséről szervezeti- és működési szabályzatában rendelkezhet.

⁶⁰ vö. KISS (2011) 122-124.

⁶¹ KISS (2007) i.m. 361.

⁶² Tht. 24.§ (1) bek.

⁶³ LENKOVICS i.m. 180.

A tulajdonostársak az ingatlan birtokbavételét követően kötelesek a közgyűlés által megszavazott közös költség megfizetésére, nem fizetés esetén pedig a közös képviselő jogosulttá válik a behajtással kapcsolatos cselekmények foganatosítására. Ezzel összefüggésben kérdésként merül fel, hogy a közgyűlés gyakorolhat-e tulajdonosi jogokat a társasházi közös tulajdon vonatkozásában.⁶⁴

4.8. Közgyűlés

A társasházközösség legfontosabb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Közgyűlést érvényesen összehívni valamennyi tulajdonostársnak előzetesen írásban a közös képviselő által kiküldött meghívóval lehet.⁶⁵ A közgyűlési meghívót 8 nappal a közgyűlési időpont előtt meg kell küldeni, és azt jól látható helyre a társasházban ki kell függeszteni.⁶⁶

A Tht. 28. § (1) bekezdésében taxatívén felsorolja a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó feladatköröket: „{...} a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;

b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;

c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;

f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

⁶⁴ RAKVÁCS József: A közös tulajdon bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai. A társasháztulajdon. *Gazdaság és Jog*, 2000/9-10. 45.

⁶⁵ Tht. 33.§ (1) bek. alapján 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.

⁶⁶ vö. BH 327/2003.

h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.”

A közgyűlés minden olyan ügyben határoz, amelyet a Tht. kifejezetten az ő hatáskörébe utal, amelyet az SZMSZ nem utal a közös képviselő hatáskörébe.⁶⁷

A közgyűlés határozata ellen, amennyiben az alapító okiratba, illetőleg SZMSZ-be ütközik vagy a meghozott döntés a kisebbség jogos érdekeinek jogsérelmével jár, akkor a határozat meghozatalától számított 60 napon belül az illetékes bíróság előtt bármelyik tulajdonostárs kereseti kérelmében kérheti a sérelmesnek vélt közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását.⁶⁸ A hatvannapos elévülési határidő a közgyűlési határozat meghozatalának időpontjától számítandó.⁶⁹

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.⁷⁰

A törvény rendelkezik a kötelezően összehívandó közgyűlés tartásáról is, miszerint az SZMSZ-ben meghatározott időpontig a közgyűlést kötelező összehívni az éves elszámolás és a költségvetés megállapítása végett, de legkésőbb az adott év május 31-ig az utóbbi tárgyokban a közgyűlésnek mindenféleképpen határoznia kell. A tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérhetik a közgyűlés összehívását.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni hányaduk szerint illeti meg.⁷¹

A közgyűlésen a meghívóban napirendi pontban nem szereplő ügyekre kiterjedően érvényesen határozni nem lehet.⁷²

Minden egyes határozathozatal előtt vizsgálni kell a határozatképességet. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányaduknak több mint a felével rendelkező tulajdonostárs jelen van. A társasházi törvénynek határozatképességre vonatkozó kógens rendelkezéseitől SZMSZ-ben eltérni nem lehet.⁷³

⁶⁷ KISS (2007) i.m. 387.

⁶⁸ RAKVÁCS (2009) i.m. 195.

⁶⁹ Id. LB Gfv.X.30.472/2007/3. számú határozata.

⁷⁰ Tht. 35.§ (1) bek.

⁷¹ LENKOVICS i.m. 182.

⁷² RAKVÁCS (2009) i.m. 194.

⁷³ BH 128/2007.

4.9. Közös képviselet

A társasház ügyintézését a közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy intézőbizottság látja el. A tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel az alakuló közgyűlésen döntenek először a közös képviseletről. A közgyűlés a közös képviselő megbízatása alól bármikor felmentheti.⁷⁴

Olyan társasházban, ahol az albetétek száma kevesebb mint hat, nem kell közös képviselőt választani. Ez a rendelkezés vonatkozik a közgyűlés tartására, illetve a számvizsgáló bizottság megválasztására is, amely inkább a huszonöt lakást meghaladó társasházak esetében mérvadó.

A közös képviselet feladati körébe tartozik a közös tulajdon fenntartásával járó ügyek elintézése, a határozatok végrehajtása mellett a közös tulajdont érintő ügyek intézése.⁷⁵ A társasházi közösség képviseletére bíróság, más hatóság és harmadik személy előtt, illetve a tulajdonostársak irányában a közös képviselő jogosult.⁷⁶

A jelen dolgozat témáját illetően meghatározó jelentőségű a közös képviselő a közös költséggel összefüggő feladatkörök megtétele, ugyanis a közös képviselő feladata a közös költség beszedése és szükség szerint annak behajtása. Köteles továbbá a hátralékba került tulajdonostársakat fizetési kötelezettségükre felhívni, ha mindez nem vezetne eredményre, akkor a közgyűlési határozat, illetőleg SZMSZ-ben leírtak szerint intézkedhet az igényérvényesítésről.⁷⁷

⁷⁴ RAKVÁCS (2009) i.m. 196.

⁷⁵ KISS (2009) i.m. 308.

⁷⁶ Tht. 50. § (1) bek. értelmében a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

⁷⁷ CSÜRI Éva Katalin- DARÁK Péter- HIDASI Gábor- KOVÁCS László- ZÁMBÓ Tamás: *Ingatlan jogi kézikönyve. Ingatlan a polgári jogban*. Budapest, KJK-Kerszöv, 2004. 178.

5. KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉS SZABÁLYAI

A tulajdonostársak többsége hiányos ismeretekkel rendelkezik a közös költség fogalmáról, ezért kérdésként merül fel, hogy mi is foglaltatik a közös költségbe, milyen szolgáltatások tartoznak bele.⁷⁸ A társasházi törvény által definiált fogalomtól eltérően egyszerűen úgyis megfogalmazhatnánk, hogy az a közös költség, annak a tulajdonnak a költsége, ami mindenkit érint, amit mindenki használ és amit mindenki igénybe vehet.⁷⁹ Mindezekből kiindulva néhány klasszikusabb példát említve - amely társasházaktól eltérően alakulhat – beletartozik a lépcsőház világítás díja, a közös képviselő megbízási díja, a szemétszállítási díj stb. A dolgozat tárgyát illetően beleértendő a nemfizető tulajdonostárs felszólítási díja, amelynek ügyvédi költsége egy albetét vonatkozásában kb. 10.000-25.000,- Ft között alakulhat.

A közös költséget a költségvetési javaslat tartalmazza, amely elkészítésére a Tht. 47.§ c) pontja szerint a számviteli szabályok figyelembevételével a közös képviselet köteles. A közös költség megállapítása a várható bevételek és kiadások függvénye. A közgyűlés költségvetési tervezet elfogadásának hiányában is jogosult a közös költség összegének emeléséről, illetőleg amennyiben szükségesnek tartja a közös költség mértékének módosításáról dönteni.⁸⁰

A társasház érvényes bejegyzése előtt a közgyűlés már határozhat a tulajdonostársakat terhelő közös költség mértékéről, tekintettel arra, hogy a közös tulajdon fenntartásával járó közös költség viselés az alapító okirat elfogadásától – amelyben rögzítésre kerülnek a külön és közös tulajdon tárgya, nagysága, így a közös költség mértékének kiszámításához szükséges adatok adottak-, illetőleg a tulajdonostárs a birtokába lépésétől válik esedékessé.⁸¹

A bírósági gyakorlatokból kiindulva a közös költség megfizetésére a közös tulajdon és a külön tulajdonban álló ingatlan mindenkori tulajdonosa kötelezhető.⁸²

⁷⁸ Tht. 24.§ (1) bek.

⁷⁹ vö. NÉMETH Gabriella: A társasházi közös költség viseléseinek szabályai és az igényérvényesítés nehézségei nem fizetés esetén. In: NAGY Kálmán (szerk.): *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Budapest, Fidesz-KDNP, 2011.

⁸⁰ Kiss (2011) i.m. 202.

⁸¹ BH 69/2010

⁸² ld. FB 53.Pf.637.794/09/4. sz. határozata.

A társasház törvény értelmében a tulajdonostársakat a közös költség tulajdoni hányad szerint terheli, ha az SZMSZ erről másképpen nem rendelkezik.⁸³

A társasházi törvény a hozzájárulás mértékének meghatározásakor nem tesz különbséget lakások és nem lakás céljára szolgáló albetétek között, ezért minden albetét vonatkozásában a tulajdonostársak közös költség hozzájárulása tulajdoni hányad szerint alakul.

A Tht. diszpozitív rendelkezése megengedi a közös költség felosztásának elveiről a belső szabályokban történő meghatározását is, erre való tekintettel nem jogsértő a tulajdonostársak a külön tulajdonban álló ingatlanok alapterületének nagyságához igazodó költségviselés.⁸⁴

A gyakorlatban azonban előfordul, hogy a közös költség felosztása érdekeltség alapján történik, miszerint a társasház felső szintjén lakó tulajdonostárs nagyobb arányban viseli a lifthasználattal összefüggő költségeket, mint a földszinti tulajdonostárs. Ez a megoldás belső szabályozás hiányában kivitelezhetetlen, ezért arányosan kötelesek viselni a költségeket, függetlenül attól, hogy az ügyvédi irodaként funkcionáló lakás esetében kevés víz kerül használatra.⁸⁵

A fentiekből is következik, hogy a közös költség megfizetésének kötelezettsége tulajdonjoghoz kötődik.⁸⁶

A költségviselés meghatározásával kapcsolatosan megjegyezni kívánom, hogy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmét vonja maga után, ha a költségviselést számukra a társasház hátrányosan változtatja meg, pl. a társasházi portaszolgálat, az őrzésvédelem költségei nem minősülnek közös költségnek, ezért a közös költségviselés szabályai szerinti felosztásuk a kisebbség jogos érdekeit sérti.⁸⁷ Ugyanakkor nem jogszabálysértő és egyúttal a kisebbség méltányos érdekeit sem sérti az a közgyűlési határozat, amelyben a tulajdonostársak nem vállalják a közös tulajdonban álló épületrész felújításának az egyik tulajdonostárs érdekkörében felmerült felújítási költségeit.⁸⁸

⁸³ Tht. 24.§ (1) bek.

⁸⁴ LB Gfv.X.30.178/2007/3. sz. határozata.

⁸⁵ OSZTOVITS i.m. 626.

⁸⁶ FB 53.Pf.22.539/1999. sz. határozata

⁸⁷ BH 300/2007.

⁸⁸ BH 18/2010.

Álláspontom szerint a közös költség behajtási folyamatokra kulcsfontosságú szereppel bír a társasház SZMSZ-e mint önszabályozó okirat, amelyben a tulajdonostársak lefektetik saját működésüket. Sajnos a tapasztalatok azt mutatják, hogy számtalan társasház a kötelező törvényi előírás ellenére nem rendelkezik egy jól alkalmazható SZMSZ-vel, ezzel megnehezítik a sikeres igényérvényesítés esélyeit.

Az SZMSZ fontosságát különösen indokoltta teszi egy esteleges peres eljárásban, amely során a T. Bíróság részére elő kell adni a követelés jogalapját és a követelésösszege - közös költség - tekintetében is nyilatkozni kell, amelyek az társasház SZMSZ-ében kerülnek rögzítésre. Tovább súlyosbítja a problémát, hogy a közös képviselő a követelt időszak vonatkozásában a követelés összegével nem tud kellőképpen elszámolni, ami megnehezíti a bírósági eljárásban a bizonyítást és végső soron a pernyertességet is.

Az SZMSZ mellett szükségszerű közös költség megállapítása tárgyában egy érvényes közgyűlési határozat megalkotása, amelyek a későbbiek folyamán megkönnyítik az adósokkal szembeni igényérvényesítést.

6. IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS JOGI ESZKÖZEI

Elsősorban a közgyűlés kompetenciájába tartozik annak eldöntése, hogy a közös költséggel hátralékba került tulajdonostárssal szemben milyen igényérvényesítési eszközt, eszközöket alkalmaz.

Mérlegelés és természetesen gazdasági kérdés tárgyköre, hogy az adott társasház a kintlévőségek behajtása érdekében milyen eljárás módot választ, hiszen ezek eljárásjogi költségeit a Tht. értelmében a tulajdonostársak kénytelenek megelőlegezni. A társasházak fizetéseképtelen helyzetüket igazolja, amikor egy behajtási folyamat megindítása arra való tekintettel marad el, hogy egyrészt hiányzik a közgyűlési felhatalmazás, másrészt pedig az eljárásra irányadó költségvonzat. A jelzálogjog bejegyzést mint igényérvényesítési eszköz alkalmazását választva, 100.000,- Ft összegű tökekövetelés esetében akár további 22.000-40.000,- Ft közötti terhet – amelyben benne foglaltatik az ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj – jelentene a társasháznak.

A következő alfejezetekben ezen eszközök gyakorlatban történő alkalmazása kerülnek ismertetésre.

6.1. Igényérvényesítés előtti felszólítás

Bármelyik igényérvényesítési eszközt választva fontos rendelkezése a társasházi törvénynek, hogy a közös képviselet a hátralékba került tulajdonostársat felszólítja tartozása rendezésére.⁸⁹ A fizetési felszólításban a közös képviselő a hátralék pontos tökeösszeg és a törvényes kamat feltüntetése⁹⁰ mellett közli az esetlegesen fennálló egyéb költségeket, mint ügyvédi munkadíj. A hátralékos tulajdonostársnak a teljesítésre határidőt⁹¹ kell biztosítani, amely határideje a közlés tudomásulvételétől indul, erre tekintettel az eredményes bizonyíthatóság végett célszerű a felszólítást tértivevényes ajánlott levélként feladni.

A fizetési felszólítással szemben támasztott alapvető követelmény, hogy a követeléssel érintett ingatlan tulajdonosának vagy tulajdonosainak címezzük. A Tht. 22.§ (1) bekezdésére

⁸⁹ LENKOVICS (2013) i.m. 184.

⁹⁰ A kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja a költségfizetési határidők napja, amely a Ptk. 6:47§ (4) bekezdés alapján alakul.

⁹¹ Gyakorlatban ez 5-15 nap között alakul.

figyelemmel, a közös képviselő nem rendelkezik adatokkal a tulajdonos(ok) személyéről. A sikeres igényérvényesítés érdekében mindenféleképpen ajánlott közhiteles nyilvántartásból⁹² helyrajzi szám vagy lakcím alapján egy tulajdoni lap lehívása, amely rendelkezik a valódi tulajdonosok kilétéről. A tulajdoni lap lehívása külön költségeket generál, amely díja eltérően alakul. Az ügyvédi munkadíjtól eltekintve nem hiteles, teljes tulajdoni lap díja 1.000,- Ft, míg a bizonyító erővel bíró, teljes tulajdoni lap lekérése 3.600,- Ft összegű fizetési kötelezettséget von maga után.⁹³

Amennyiben a társasház jelzálogjog bejegyzés mellett dönt az adós tulajdonostárs személyi adataira vonatkozóan nélkülözhetetlen ügymenet a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala (a továbbiakban: KEKKH) felé adatszolgáltatásra irányuló kérelem benyújtása, ugyanis az 1997. évi CXLI törvény (a továbbiakban: Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés értelmében „az okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan- nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell a) az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját.” A KEKKH kérelemhez mellékelteként csatolni kell az eljárásra vonatkozó meghatalmazást, az érintett ingatlan tulajdoni lap másolatát, valamint a követelést alátámasztó hátralék- kimutatást. A kérelem előterjesztése 3.500,- Ft összegű díjjal jár.⁹⁴

A felszólításhoz szintén mellékelni kell a követelést részletező hátralék- kimutatást, ugyanis a hátralékba került tulajdonostárs a kimutatásban szerepelt összeget közvetlenül a közös képviselővel egyeztetheti. A társasház SZMSZ-ében történő rendelkezés értelmében a közös képviselő az adósnak lehetőséget biztosíthat a tartozás részletekben történő megfizetésére.

A felszólítás tekintetében érdemes kitérni a kézbesítési vélelem jogintézményére és annak hatásaira. A felszólítás kézbesített, amennyiben a kétszeri kézbesítés mindkét alkalommal „nem kereste” vagy „az átvételt megtagadta” jelzéssel visszament a feladónak. A második sikertelen kézbesítést követő nyolcadik munkanapot úgy kell tekinteni, mintha azon a napon a tulajdonostárs a felszólítást megkapta volna, azaz arról tudomást szerzett.⁹⁵

⁹² A földhivatal erre rendszeresített online TakarNet elnevezésű rendszerén keresztül, azonban csak engedéllyel rendelkezők részére nyújt eljárási lehetőséget.

⁹³ ld. 1996. évi LXXXV. tv. (a továbbiakban: Díjtörvény)

⁹⁴ ld. 16/2007. (III.13.) IRM-MeHVM együttes rendelet.

⁹⁵ vö. HIDASI Gábor: A társasházi kézbesítés vélelme. *Pesti Ügyvéd*, 2009/11.

A 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépésével a fizetési felszólítás korábbi jelentősége megszűnt, miszerint a fizetési felszólítás kézbesítésével a követelés öt éves elévülési ideje megszakad. Ez azt jelenti, hogy amennyiben az adósnak a tartozásról igazolható módon fizetési felszólítást küldtek az elévülési idő újból kezdődött, ennek értelmében az öt éves elévülési idő akár a többszörösére is meghosszabbítható volt.⁹⁶

Az új Polgári Törvénykönyv tehát a 2014. március 15-ei hatályba lépésével a fizetési felszólítás többé már nem szakítja meg az elévülés idejét.⁹⁷

A korábbi fizetési felszólítás alkalmazásának jelentősége főként a gyakorlatban bontakozott ki, ugyanis egy nagyobb összegű követelés – akár közös költség jogcímen felhalmozódott - érvényesítése során felmerülő eljárási költségek hiányában lehetetlen volt a követelést azonnal bírósági úton érvényesíteni. A jogosult a fizetési felszólítással időt nyerhetett.

6.2. Jelzálogjog bejegyzés

Jelzálogjogot az ingatlan egészére vagy a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadára lehet bejegyeztetni.⁹⁸

A jelenlegi szabályozás lehetővé teszi, hogy közgyűlés összehívása nélkül SZMSZ felhatalmazása, illetőleg ennek hiányában a közgyűlés határozata alapján a közös képviselő legalább három hónap közös költség megfizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának, illetve a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadra a tartozás és járulécai erejéig közös költség jogcímen a követelés biztosítékaul jelzálogjogot jegyeztessen be.⁹⁹

A jelzálogjoggal való megterhelést háromféleképpen rendelhetik el:¹⁰⁰

Első esetben a közgyűlés határozatában rendelkezik a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről, második esetben a társasház SZMSZ-ében felhatalmazza az önálló eljárás lebonyolítására a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét, míg harmadik

⁹⁶ 1959. évi IV. törvény, a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről 327. § (1) bek. (a továbbiakban: régi Ptk.)

⁹⁷ 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: Ptk.) 6:25. § (1) bek.

⁹⁸ LENKOVICS i.m. 184.

⁹⁹ RAKVÁCS (2009) i.m. 76.

¹⁰⁰ Id. MAGONY Judit: Jelzálogjog bejegyzés, mint az adós tulajdonostárs fizetésre ösztönzésének egyik eszköze. *Új Magyar Közigazgatás*, 2013/ 12.

esetkörben a közgyűlés a Tht. által biztosított hatáskörét a Ptk. szabályai szerint átruházza a közös képviselőre vagy az intézőbizottság elnökére.

A társasházi törvény 32. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogjog bejegyzés elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot vagy a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Ha a társasház az adós ingatlanát terhelő jelzálogjog bejegyzésről közgyűlési határozatban dönt, akkor a határozat meghozatala során az érintett hátralékos tulajdonostárs szavazati jogával nem élhet és az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.¹⁰¹ A jelzálogjog bejegyzést elrendelő közgyűlési határozat a jelenlévő tulajdonostársak egyszerű többségének eredménye. A Tht. 30.§ (3) bek. értelmében az érvényesen meghozott határozatot a hátralékos tulajdonostársnak a törvény által biztosított jogorvoslati lehetőségek feltüntetésével kézbesíteni kell.

Ugyanazon adós tekintetében a jelzálogjoggal történő megterhelés három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.¹⁰²

Felvetődik a kérdés, hogy a nemfizető tulajdonostárs fizetési ösztönzésének tekinthetjük-e ingatlanának jelzálogjoggal történő megterhelését, vajon növekszik-e a fizetési hajlandóság. Tapasztalatok azt mutatják – mivel ez az érvényesíthetőségi lehetőség csak jelzés értékkel bír –, hogy a hátralékos tulajdonostárs ingatlanát terhelő tény feljegyzése sem figyelmezteti arra a súlyos jogkövetkezményre, hogy elárverezhetik ingatlanát, amennyiben rövid időn belül a társasházzal szemben fennálló tartozását nem rendezi.

A társasháznak érdeke fűződik ahhoz, hogy a kérelmet és a bejegyzésre alkalmas okiratot az ingatanügyi hatóság felé mihamarabb benyújtsa, ugyanis a benyújtás ideje a bejegyzés sorrendjét határozza meg, amely a követelés kielégítése szempontjából a későbbiekben jelentőséggel bír.¹⁰³

¹⁰¹ LENKOVICS i.m. 184.

¹⁰² Tht. 32.§ (2) bek.

¹⁰³ Id. Ptk. 5:118.§

Fontos továbbá, hogy amennyiben az érintett ingatlanra vonatkozóan elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, akkor sajnálatos módon a társasház jelzálogjoga nem jegyeztethető be.¹⁰⁴

Előfordulhat azonban, hogy az adós időközben eladja az érintett ingatlant és mivel főszabály szerint a bejegyzésre szolgáló igény csak azzal szemben érvényesíthető, akivel szemben fennáll, ezért mindenféleképpen indokoltá válik a társasház részéről a gyors cselekvés. Ha egy esetleges tulajdonosváltás bejegyzésre irányuló igény megelőzi a társasház kérelmét, akkor a földhivatal a társasház kérelmét elutasítja.¹⁰⁵ Mindez természetesen nem zárja ki az új tulajdonossal szembeni igényérvényesítés lehetőségét, tekintettel arra, hogy egy peres eljárás keretében született jogerős marasztaló ítélet birtokában az új tulajdonossal szemben a végrehajtás megindítható.

Az egyik esetkört kiemelve, miszerint a jelzálogjog bejegyzés módját a társasház SZMSZ-ében rögzíti. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a jelzálogjog bejegyzést elrendelő nyilatkozata alapján a Tht. 30-31.§§-aira figyelemmel, illetve a SZMSZ-ban megjelölt és részletezett felhatalmazás alapján kéri az ingatlan-nyilvántartásba közös költség tartozás jogcímén a hátralékos tulajdonostárs ingatlanára X pénznemben meghatározott költség és annak járulékai erejéig a jelzálogjog bejegyzését. Az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés a-e) pontjaiban rendelkezik az alakszerű okirat kötelező tartalmi kellékeiről.¹⁰⁶

A nyilatkozatot a földhivatal felé történő benyújtásával egyidejűleg az adósnak¹⁰⁷ meg kell küldeni, amennyiben az adós nem ért egyet a nyilatkozatba foglalt tartalommal, – főképpen a hátralék összegével – akkor annak kézhezvételétől számított 60 napon belül az illetékes bíróság¹⁰⁸ előtt keresetet terjeszthet elő. A kereset előterjesztése a végrehajtási eljárásra nem bír halasztó hatállyal, azonban a bíróság mérlegelési körébe tartozik ennek eldöntése, ugyanis bizonyos esetekben a végrehajtási eljárást felfüggesztheti.

¹⁰⁴ KISS (2007) i.m. 373.

¹⁰⁵ KISS (2010) i.m. 364.

¹⁰⁶ Találkoztam olyan jelzálogjog bejegyzést elutasító határozattal, hogy valamilyen elírás folytán az előírt „ellenjegyzem” megjelölés helyett „ellenjegyzek” került feltüntetésre és ebből kifolyólag a földhivatal a kérelmet határozottan elutasította.

¹⁰⁷ A nyilatkozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

¹⁰⁸ 1952. évi III. törvény, a polgári perrendtartásról (a továbbiakban: Pp.) 35.§ (1) bek.

A jelzálogjog bejegyzésre irányuló eljárásban a bejegyző nyilatkozat benyújtásával egyidejűleg egy erre rendszeresített ingatlan-nyilvántartási formanyomtatvány¹⁰⁹ kitöltésére is szükség van. Jelzálogjog bejegyzés esetén az ügyvédi munkadíj mellett a társasháznak számolnia kell 12.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj megfizetésével is.¹¹⁰ Személyes ügyintézés esetén érkeztetés céljából két nyomtatványt célszerű kitölteni. A kérelemhez mellékletként minden esetben két eredeti és egy másolati példányt kell csatolni.¹¹¹ Az érintett ingatlan tekintetében meg kell jelölni a bejegyzésül szolgáló ingatlan helyrajzi számát, valamint röviden összefoglalni kérelmünk tárgyát, miszerint a társasház javára X pénznemben meghatározott és annak járulékai erejéig kérjük közös költség tartozás jogcímén az adós tulajdonát képező ingatlanra a jelzálogjog bejegyzését.

A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez csatolni kell a közös képviselő jogosultságát igazoló közgyűlési határozatot, jog személy esetén az Inytv. 37.§ (3) bek. alatt foglalt cégiratokat.¹¹²

A társasházak esetében, amit még fontosnak vélek megemlíteni, hogy a bejegyzést elrendelő nyilatkozatot tevő személy felhatalmazását a földhivatal előtti eljárásban a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell.¹¹³ Az Inytv. értelmében a korábbi eljárásban becsatolásra került dokumentumokat az új eljárásban a pontos iktatószámra való hivatkozással nem kell ismételtén benyújtani.¹¹⁴

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló tartozást kiegyenlítették, a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke a teljesítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törlésre vonatkozó engedélyt a hátralékos tulajdonostárs részére kiadni vagy a fenti eljárási cselekményekkel számolva a földhivatalhoz benyújtani.¹¹⁵ Az engedélyt közokiratba vagy

¹⁰⁹ vö. 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 60.§ (1) bek.

¹¹⁰ ld. Díjtörvény

¹¹¹ ld. SZABÓ Adrienn: A társasházi közös költség tartozást biztosító jelzálogjog bejegyzése. *Res Immobiles*, 2009/1-2, 32.

¹¹² KISS (2010) i.m. 212

¹¹³ Közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat, SZMSZ benyújtás, ingatlankezelő esetében cégiratokkal kell igazolni a cégjegyzési jogosultságot.

¹¹⁴ Inytv. 37.§ (5) bek.

¹¹⁵ CSÜRI - DARÁK - HIDASI - KOVÁCS - ZÁMBÓ i.m. 180.

ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.¹¹⁶ A jelzálogjog törlése 6.600,- Ft összegű díj megfizetésével jár.¹¹⁷

Végezetül a jelzálogjog bejegyzéssel kapcsolatosan előtérbe kerülő problémával zárnam gondolatmenetemet.

Főként a nemfizető tulajdonostársakra jellemző, hogy a külön albetét közös költség jogcímen bejegyzett jelzálogjog mellett korábban más jogcímen bejegyzett jelzálogjoggal vagy akár végrehajtási joggal terhelt. Ebben az esetben a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 165-170. §§-aira figyelemmel a közös költség biztosítására szolgáló jelzálogjogot megelőzi a hitelintézet javára korábban bejegyzésre került jelzálogjog, amelynek összege valószínűleg nagyobb értéket fog képviselni, mint a közös költség jogcímen bejegyzett jelzálog.

A fenti eset is jól szemlélteti, hogy egy banki hitel esetén kicsi a valószínűsége annak, hogy a társasház követelése - amennyiben a társasház kizárólag ezt az igényérvényesítési eszközt választja – egyáltalán meg fog-e térülni.

Mivel a közös költség követelés biztosítékaul szolgáló jelzálogjog önmagában nem biztosítja a hátralék megtérülését, ezért mindenféleképpen ajánlott a társasháznak a következő fejezetben ismertetésre kerülő eljárás megindításáról is gondoskodni.

6.3. Fizetési meghagyásos eljárás

Az adós a fizetési felszólításban feltüntetett tartozását a megjelölt határnapiig a társasház felé nem rendezi, a közös képviselet a kintlévőség behajtása céljából egy egyszerűsített, peren kívüli és gyorsabb érvényesítési módot választhat, ami fizetési meghagyásos eljárás útján valósul meg.

A lejárt pénzkövetelések érvényesítésére szolgáló jogintézmény csak 2010. június 1-jével került a közjegyzők hatáskörébe.¹¹⁸ A fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L.

¹¹⁶ RAKVÁCS (2009) i.m. 76.

¹¹⁷ Id. Díjtörvény

¹¹⁸ Id. ÉLESS Tamás- JUHÁSZ Edit- JUHÁSZ Imre- KAPA Mátyás- PAPP Zsuzsanna- SOMLAI Zsuzsanna- SZÉCSÉNYI-NAGY Kristóf- TÍMÁR Kinga- TÓTH Ádám- TÖRÖK Judit- VARGA István: *A polgári nemperes eljárások joga*. Budapest, ELTE Eötvös, 2013, 788-790.

törvény (a továbbiakban: Fmhtv.) értelmében az eljárásban részt vevő felek a Magyar Országos Közjegyzői Kamara rendszerén (a továbbiakban: MOKK) keresztül, a portálra történő bejelentkezés során egy erre rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével tudják igénybe venni a fizetési meghagyásos eljárást, feltéve, ha jogi képviselő érvényesíti a követelést.

Az Fmhtv. rögzíti az eljárás alkalmazási körét, így különösen egymillió forintot meg nem haladó pertárgyértékű lejárt pénzkövetelés kizárólag ezen eljárás keretein belül érvényesíthető.¹¹⁹

A korábbi szabályozáshoz képest, jelenlegi szabályozások értelmében a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem nem vonatkozhat ingó dolog kiadására, csak lejárt pénzkövetelésekre irányulhat.¹²⁰ Az Fmhtv. 2010. június 1-jétől hatályos szabályai szerint kizárólag fizetési meghagyás útján a pénzfizetésre irányuló olyan lejárt követelés, amelynek összege az egymillió forint összege nem haladja meg feltéve, hogy a kötelezett rendelkezik belföldi lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel, illetve jogi személy esetében székhellyel.¹²¹ Külföldi kötelezett esetében kézbesítési megbízott szükséges.

Tehát a kérelem benyújtásának feltétele a megfelelő idézési címmel való rendelkezés.

A fizetési meghagyásos eljárás kibocsátásnak további követelménye, hogy a lejárt pénzkövetelés nem származhat a törvény által nevesített jogviszonyokból, mint munkaviszonyból, közalkalmazotti jogviszonyból, vagy közszolgálati jogviszonyból.

A fentiekkel összefüggésben megállapítható, hogy a jogalkotó ezen eljárás alkalmazhatósági körét alapul véve a fizetési meghagyás perpótló hatású, elsődlegesen megpróbálja a felek jogvitáját peren kívül rendezni, figyelemmel arra, hogy a fizetési meghagyásos eljárást csakis kizárólag olyan kötelezett ellen nyújtható be, aki rendelkezik belföldi idézési címmel és a Pp. 24-25.§§-ai alapján a főkövetelés – kamat és költségek nélkül – értéke négyszázmillió összeget nem haladja meg.

¹¹⁹ Id. ASBÓTH- HERMÁNYI Lőrinc: *Módszertani útmutató a fizetési meghagyásos eljáráshoz*. Budapest, HVG-ORAC, 2012. 15.

¹²⁰ Id. KENGyel Miklós: *Magyar polgári eljárásjog*. Budapest, Osiris, 2012. 511-512.

¹²¹ OSZTOVICS András- PRIBULA László- UDVARDY Sándor- WOPERA Zsuzsa: *Polgári eljárásjog II. Perorvoslatok, különleges eljárások, egyes nemperes eljárások*. Budapest, HVG-ORAC, 2013. 206.

Az eljárásra az Fmhtv. rendelkezései hiányában a Pp. nemperes eljárásokra vonatkozó szabályai irányadóak.¹²²

A közjegyzői nemperes eljárás a bírósági eljárással azonos hatályú, tekintettel arra, hogy amennyiben a kötelezett nem mond ellent, a fizetési meghagyás jogerőre emelkedik, ennek következtében a közjegyző ítélet hatályú határozatot bocsát ki.¹²³

Az eljárás során a közjegyző az egész ország területére illetékességgel rendelkezik, vagyis a kérelem bármelyik közjegyző előtt benyújtható.¹²⁴ Főszabály szerint az elektronikus úton, minősített elektronikus aláírással és időbélyegzővel előterjesztett fizetési meghagyás kibocsátás iránti kérelmek az egyenlő ügyelosztás elvének figyelembevételével automatikusan kerülnek kiosztásra.¹²⁵

A jogosult a törvényben rögzített feltételek mellett papír alapon, illetve szóban is előterjesztheti beadványát. Ebben az esetben a közjegyző illetékessége a kérelem benyújtása vagy előterjesztése helye szerint alakul.

A jogi képviselővel rendelkező feleknek és jogi személyeknek továbbra sincs lehetőségük papír alapon történő benyújtásra.¹²⁶

A kérelemben kötelezően fel kell tüntetni a feleknek, valamint képviselőjük pontos nevét és idézési címét, a követelés jogalapját, a főkövetelés összegének megjelölése mellett a jogviszony létrejöttének kezdeti és a követelés lejáratí idejéről is nyilatkozni kell, továbbá a követelés alapjául szolgáló jogviszony megnevezéséről, az eljárási költségekről és a kamat számítási módjáról a jogosult köteles rendelkezni.¹²⁷

Az eljárásért a kérelem előterjesztésekor meg kell fizetni a közjegyző eljárási díját, amely alapeljárásban érvényesített főkövetelés összegéhez igazodik, vagyis az eljárási díj legalább 5.000,- Ft, legfeljebb 300.000,- Ft, illetőleg annyiszor 1.000,- Ft ahány fél érdekelt az eljárásban.¹²⁸ A díjat a kérelmező előlegezi meg, annak viseléséről a közjegyző hivatalból köteles dönten.

¹²² 2009. évi L. törvény, a fizetési meghagyásos eljárásról (a továbbiakban: Fmhtv.) 1.§ (1) bek.

¹²³ OSZTOVICS - PRIBULA - UDVARDY – WOPERA i.m. 206.

¹²⁴ KENGYEL i.m. 512.

¹²⁵ Fmhtv. 9.§

¹²⁶ ASBÓTH i.m. 48.

¹²⁷ vö. KENGYEL i.m. 514.

¹²⁸ ASBÓTH i.m. 56.

A díjat elektronikus kérelem benyújtása esetén az online fizetési felületen bankkártyával vagy átutalással, míg papír alapú kérelem esetében pedig készpénz-átutalási megbízással lehet megfizetni. Ellentmondás folytán perré alakuló eljárás kezdetén megfizetendő bírósági eljárási illetékbe az eljárási díj összege beszámítódik.¹²⁹

Amennyiben a természetes személy jövedelemi és vagyoni viszonyai indokoltá teszik, az Fmhtv. 48. § (1) bekezdésében a jogalkotó lehetőséget biztosít teljes vagy részleges költségfeljegyzési jog kérelmezésére, amely indítvány a fizetési meghagyás kibocsátásával egyidejűleg terjeszthető be. A jogerős végzésben a jogosult részére megállapított részleges vagy teljes költségfeljegyzési jog az esetleges peres eljárás folytán is megilleti.¹³⁰

A fizetési meghagyásban érvényesíthető eljárási költségként szerepel többek között a külön megbízási szerződésben rögzített ügyvédi munkadíj. A gyakorlatban általában ennek költsége ÁFA-val együtt – természetesen ez a főkövetelés összegéhez igazodik – 12.000-20.000,- Ft közé tehető. Ha a fél meghatalmazottja nem ügyvéd, illetőleg személyesen jár el, részére munkadíj nem állapítható meg.¹³¹

Az eljárás azonos jogviszonyból származó követelést több kötelezettel szemben is érvényesíthető, illetve a kérelem a kötelezettel szemben fennálló több követelésre kiterjedően is benyújtható. Több kötelezettel szemben érvényesítendő fizetési meghagyásban egyes kötelezetteket terhelő költségeket külön fel kell tüntetni, egyetemleges kötelezettség esetén pedig annak tényét külön meg kell jelölni.¹³²

A közös költség behajtását illetően a gyakorlatban a követelés alapjául szolgáló jogviszony társasházi közösség, az érvényesített jogcím pedig társasházi közös költség, ebből adódva egy esetleges peres eljárás következtében az eljáró bíróság hatásköre a Pp. 22.§ (1) bekezdésén, valamint illetékessége a Pp. 35.§ (1) bekezdésén alapul.

A fizetési meghagyás útján érvényesített követelés jogalapját és annak bizonyítékául szolgáló eszközöket a közjegyző érdemben jelen eljárás keretében nem vizsgálja, kizárólag eljárásjogi

¹²⁹ Fmhtv. 43. § (3) bek.

¹³⁰ vö. ASBÓTH i.m. 59-65.

¹³¹ 181/B/1993 AB határozat.

¹³² ASBÓTH i.m. 31.

szempontok alapján dönt. A beadványban nyilatkozni kell arról, hogy a megjelölt felek között ugyanabból a ténybeli alapból származó, ugyanazon jog iránt más közjegyző, vagy más bíróság előtt eljárás nincs folyamatban, valamint a kérelem nem minősül ítélt dolognak - *res judicata*. Természetesen a jogosult képviselőjében eljáró személynek az ügyre vonatkozóan érvényes és hatályos írásbeli meghatalmazással kell rendelkeznie, amelyet mellékletként elektronikus úton nem kell benyújtani. A meghatalmazás tényét a beadványra rá kell vezetni, illetőleg tartalmazni kell a meghatalmazott azon nyilatkozatát, hogy az ügymenetre érvényes és hatályos írásbeli meghatalmazással rendelkezik.¹³³

A benyújtást követően a törvényben rögzített határidőn belül, azaz 3 napon belül az illetékes közjegyző a kérelmet eljárásjogilag megvizsgálja. A közjegyző a MOKK rendszeren keresztül tájékoztathatja a kérelem előterjesztőjét az esetlegesen fennálló hiányosságokról és egyúttal felhívja azok pótlására.

A fizetési meghagyásos eljárás során személyes meghallgatásra nincs lehetőség, kivéve a kérelem szóbeli előterjesztésének, illetőleg költségkedvezmény iránti kérelem eldöntéséhez szükséges meghallgatás esetében.¹³⁴ A közjegyző a költségkedvezmény, részletfizetés és fizetés halasztás engedélyezése iránti eljárásokban bizonyítási vizsgálódásokat folytathat.

Ha a kötelezett a kibocsátott fizetési meghagyással szemben a kikötött határidőn belül nem mond ellent, akkor a közjegyző a meghagyás kiadmányát jogerős záradékkal látja el és kézbesíti a jogosultnak.¹³⁵

A jogerős fizetési meghagyás jogerőre emelkedését követő 10 éven belül végrehajtási kérelem terjeszthető elő.¹³⁶

Előfordulhat, hogy a kötelezett a kézbesített kérelem valamely részét támadja meg ellentmondással, ebben az esetben az ellenmondással nem érintett rész érvényesíthetősége jogerőssé válik.

A törvényből az is megállapítható, hogy a kötelezett által részletfizetési vagy fizetés halasztás tárgyában előterjesztett kérelem nem minősül ellentmondásnak.¹³⁷

¹³³ ÉLESS - JUHÁSZ Edit- JUHÁSZ Imre- KAPA - PAPP - SOMLAI - SZÉCSÉNYI-NAGY- TÍMÁR - TÓTH - TÖRÖK – VARGA i.m. 805.

¹³⁴ Fmhtv. 18.§ (1) bek.

¹³⁵ KENGYEL i.m. 516.

¹³⁶ Fmhtv. 52.§ (5) bek.

¹³⁷ KENGYEL i.m. 517.

6.3.1. Ellentmondás folytán perré alakulás

A fizetési meghagyásos eljárás peres eljárássá alakul, amennyiben a kötelezett a fizetési meghagyás kézhezvételétől számított 15 napon belül az eljáró közjegyző felé ellentmondással él, illetőleg a Pp. 315. (2) bekezdésébe foglaltak esetekben.¹³⁸ Az ellentmondást az érintett közjegyzőnél szóban is megteheti. Jogi személy vagy jogi képviselővel rendelkező személy ellentmondása az Fmhtv. 11.§ (3) bekezdésében leírtak alapján kizárólag írásban terjeszthető elő. Az ellentmondás indokolása nem kötelező, de már ezen eljárás szakaszában a kötelezett előadhatja a védekezés alapjául szolgáló tényeket.

A határidőn belül előterjesztett ellentmondás esetén a közjegyző a jogosult részére az ellentmondásról rendelkező értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül kézbesíti a kötelezett ellentmondását és egyidejűleg felhívja arra, hogy annak kézhezvételétől számított 15 napon belül nyújtsa be keresetlevelét, illetőleg egészítse ki a peres eljárásra tekintettel a kötelezően lerovandó bírósági eljárási illetéket.¹³⁹ A felhívásában a Fmhtv. 37. § (4) bekezdésbe foglaltak szerint figyelmezteti a jogosultat, hogy a keresetlevél benyújtásának elmulasztása esetén a bíróság a pert megszünteti.¹⁴⁰

Fizetési meghagyás útján perré alakuló eljárásra – amennyiben egy millió forint alatti követelésről van szó - a Pp. kis pertárgyértékű szabályait¹⁴¹ kell alkalmazni. A keresetlevélhez a bizonyítási eszközök mellett be kell csatolni a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot, a közös költséget megállapító közgyűlési határozatot, a társasház alapító okiratát és SZMSZ-ét, továbbá az érintett ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot, illetve az adott albetétre vonatkozó hátralék-kimutatásokat.

¹³⁸ KISS Daisy- RÓNAY Zoltán- SÁNTHA Ágnes- SZABÓ Péter: *Különleges perek. Kérdések és válaszok a Polgári Perrendtartás Különös Részéből*. Budapest, HVG-ORAC, 2010. 377.

¹³⁹ OSZTOVICS - PRIBULA - UDVARDY – WOPERA i.m. 208-209.

¹⁴⁰ KENGYEL i.m. 518.

¹⁴¹ A bíróság jelen peres eljárásokat a Pp. XXVI. fejezetében szabályozott Kisértékű perek előírásai szerint folytatja le.

Ha a jogosult a fenti felhívásnak jogszerűen eleget tesz, a bíróság a keresetlevél kézhezvételétől számított 30 napon belül az ügy tárgyalására határnapot tűz ki és ezzel egyidejűleg a felperes és az alperes részére idézést bocsát ki.¹⁴²

A fizetési meghagyás esetében is alkalmazandók a kézbesítési vélelem jogintézményével kapcsolatosan felmerülő szabályok.¹⁴³

A tapasztalatok szerint a fizetési meghagyás mint igényérvényesítési eszköz – a gyors és hatékony eljárásnak köszönhetően – nagyon népszerű és csupán a kibocsátott fizetési meghagyások 10-15 %-a alakul peres eljárássá, ugyanis a legtöbb esetben megegyezéssel zárulnak.¹⁴⁴ Álláspontom szerint a fizetési meghagyásos eljárás a költséghatékonyasága mellett az eljárás gyorsasága többek között annak is tulajdonítható, hogy az eljárás során bizonyításra, illetve személyes meghallgatásra nem kerül sor, valamint az eljárásban szünetelésnek és felfüggesztésnek nincs helye.¹⁴⁵

6.3.2. Végrehajtás jogerős fizetési meghagyás útján

Kiss Daisy¹⁴⁶ szavaival kezdeném soraimat, miszerint „Ha egy jogszabályban egy meghatározott magatartás esetére előírt jogi szankció érvényre juttatása – annak megállapítása után – külön eljárás keretében, kényszer alkalmazásával történik, a jog érvényre juttatására irányuló eljárás a végrehajtási eljárás.”

Ezen eljárást tömören úgy is megfogalmazhatnánk, hogy az állami kényszerhatalommal felruházott személyek, mint bíró, közjegyző, végrehajtó, főként vagyoni kényszerrel – kivételes esetben személyi kényszer útján – juttatják érvényre a teljesítésre, vagy annak biztosítására irányuló jogi szankciót.¹⁴⁷

¹⁴² KENGYEL i.m. 519.

¹⁴³ Pp. 99/A.§ (2) bek.

¹⁴⁴ ld. KAPÁSI Olga- MÁTÉ Viktor: A társasházi követelések érvényesítése és a közjegyzői közreműködés lehetőségei. In: NAGY Kálmán (szerk.): *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Budapest, Fidesz-KDNP, 2011. 118.

¹⁴⁵ Fmhtv. 18.§

¹⁴⁶ KISS Daisy: *Per vagy nem per?* Budapest. HVG- ORAC. 2008. 215.

¹⁴⁷ OSZTOVICS- PRIBULA - UDVARDY- WOPERA i.m. 264.

A végrehajtási eljárás megindításának előfeltétele a végrehajtható okirat megléte, amelybe foglalt követelést a végrehajtó végrehajtási intézkedései során érvényesíthet.¹⁴⁸

A végrehajtási eljárásra az Fmhtv. eltérő rendelkezés hiányában a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) rendelkezései az irányadóak.

A jogerős fizetési meghagyásban szerepelt követelés összegére a jogosult, mint végrehajtást kérő a MOKK rendszeren keresztül elektronikusan vagy az erre rendszeresített, papír alapú űrlapon kérheti a kötelezettel szemben a végrehajtási lap kiállítását, amely megteremti a végrehajtási eljárásra való jogosultságot.

A végrehajtás elrendelésére a MOKK rendszeren rögzített végrehajtási lap birtokában a fizetési meghagyást kibocsátó közjegyző jogosult.¹⁴⁹

A jogalkotó a végrehajtási lap kiállításával szemben a feleknek fellebbezési lehetőséget biztosít.

A végrehajtási kérelem előterjesztésekor a végrehajtó díját a MOKK részére meg kell előlegezni, amely a főkövetelés 1%-át teszi ki, de legalább 5.000,- Ft, legfeljebb 350.000,- Ft összeg között alakul.¹⁵⁰ Ha a végrehajtást kérő a fizetési meghagyásban érvényesített követelést egyetemlegesen, több adóssal szemben kívánja érvényesíteni, akkor csak az egyik adóssal szemben előterjesztett végrehajtási kérelem – végrehajtási lap – után kell megfizetni a fenti szempontok szerint alakuló végrehajtási díjat. A többi kötelezett esetében előterjesztett kérelem díja fejenként 5.000,- Ft összegben állapítható meg. A végrehajtó munkadíját és költségterítését főszabály szerint a végrehajtást kérő – társasház - előlegezi meg, amelyet a végrehajtó az adós tulajdonostárson végrehajtási költségként köteles behajtani.¹⁵¹ A végrehajtói munkadíj és költségterítés mértékéről a Bvdr. rendelkezik.¹⁵²

A végrehajtási eljárásban a végrehajtó illetékessége elsődlegesen az adós lakóhelye, illetőleg székhelye szerint alakul. A végrehajtás foganatosításának kezdetén a közjegyző megküldi a

¹⁴⁸ KAPA Mátyás: *Ha az adós nem fizet...* Budapest, HVG- ORAC, 2012. 68.

¹⁴⁹ Fmhtv. 52.§ (2) bek.

¹⁵⁰ Itv. 42.§(1) bek, d) pont

¹⁵¹ Fmhtv. 55.§ (1) bek.

¹⁵² OSZTOVICS - PRIBULA - UDVARDY – WOPERA i.m. 229.

végrehajtható okiratot az illetékes végrehajtónak és a végrehajtást kérőnek.¹⁵³ A végrehajtó a végrehajtási költségek megelőlegezése¹⁵⁴ céljából felkeresi a végrehajtást kérőt. A társasház a végrehajtó elszámolási számlájára a megjelölt összeget a végrehajtás lefolytatása végett köteles megelőlegezni.

A költségek megelőlegezését követően a végrehajtó a Vht. rendelkezései alapján végrehajtási cselekmények foganatosítására köteles, amely során a végrehajtó a fokozatosság és az arányosság elveihez igazodva az adós pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt pénzösszegeit, illetve munkabérének a Vht-ben meghatározott mértékig végrehajtás alá vonhatja. Ha mindez nem vezetne eredményre, akkor a végrehajtó az adós tulajdonát képező ingóságokra, illetve végső esetben ingatlanára végrehajtást rendelhet el. A végrehajtó a cselekmények foganatosításáról¹⁵⁵ a végrehajtást kérőt előzetesen értesítheti.

A végrehajtást kérő a végrehajtás során - amennyiben az adós időközben megfizette tartozását, illetőleg annak egy részét - a Vht. 40.§ (1) bekezdése szerint köteles a követelés kiegyenlítődését, vagy a követelés összegének csökkenését a végrehajtónak bejelenteni. A végrehajtási eljárás befejeződöttnek tekinthető, ha a követelés megtérült és a végrehajtó részére a végrehajtási költségek megfizetésre kerültek.¹⁵⁶

Sajnos a tapasztalatok nem azt igazolják, hogy a végrehajtási eljárások pár hónapon belül eredményesen lezárulnak.

Az ingatlan- végrehajtás szabályai

Pénzkövetelés behajtása érdekében bármely ingatlan végrehajtás alá vonható, azonban ennek egyetlen feltétele, hogy a végrehajtás alá vonható ingatlan tulajdonosa az adós legyen.¹⁵⁷

Főszabály szerint elsődlegesen a végrehajtónak a pénzköveteléseket az adós pénzintézménynél kezelt pénzösszegekre, valamint munkabérre és egyéb jogviszonyon alapuló juttatásokra, követelésekre vezetett letiltás útján köteles behajtani.¹⁵⁸

¹⁵³ OSZTOVICS - PRIBULA - UDVARDY – WOPERA i.m. 228.

¹⁵⁴ Vht. 34. § (1) bek. értelmében a végrehajtás során felmerült költségeket a végrehajtást kérő előlegezi meg és az adós viseli. A végrehajtást kérő a végrehajtási költségek megelőlegezésére irányuló kötelezettsége az eljárás befejezéséig fennáll.

¹⁵⁵ 1994. évi LIII. törvény, a bírósági végrehajtásról (a továbbiakban: Vht.) 38.§ (2) bek.

¹⁵⁶ OSZOVITS András (szerk.): Kommentár, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez. Budapest, Opten, 2014. 244.

¹⁵⁷ LB Pf.IV.24.788/2001/3. számú határozata.

Amennyiben az adós fedezetéül szolgáló pénzeszközökből megállapítható, hogy rövid időn belül nem nyújtanak kellő fedezetet vagy a végrehajtás sikeressége aránytalan jogsérelemmel járna, akkor az adós bármely vagyontárgya végrehajtás alá vonható.¹⁵⁹ Az ingatlan értékesítése kizárólag akkor rendelhető el, ha a pénzeszközökből vagy az ingóságok értékesítése folytán a követelés nem kerül kiegyenlítődsre.¹⁶⁰

Az ingatlan lefoglalása a végrehajtási jog bejegyzésével¹⁶¹ valósul meg. A gyakorlatban a végrehajtó a végrehajtást kérő által megfizetett végrehajtási költségek megelőlegezését követően az ingatlan adatainak beszerzésével egyidejűleg 3 munkanapon belül intézkedik a végrehajtási jog bejegyzéséről. A földhivatal a végrehajtási jogot – még az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése előtt – soron kívül bejegyzi.¹⁶² A végrehajtási jog bejegyzése, illetve törlése 2010. január 1-jét követően díjköteles, a díjtörvény értelmében 6.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj megfizetésével jár.¹⁶³ Ha a végrehajtást kérő a fenti összeget a földhivatal hiánypótlás határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fizeti meg és a megfizetés tényét az illetékes földhivatal felé nem igazolja le, az ingatlanügyi hatóság gondoskodik a tartozás behajtásáról. A meg nem fizetett díj köztartozásnak minősül, amely behajtása az adóhatóság kompetenciájába tartozik.¹⁶⁴

A végrehajtási joggal kapcsolatban mindenképp fontosnak tartom megjegyezni, hogy az adós ingatlanára bejegyzett végrehajtási jog egy esetleges értékesítés folytán annak érvényesíthetősége nem szűnik meg. A végrehajtási joggal terhelt ingatlan esetében az új tulajdonostársnak az ingatlannal az adós tartozásáért számolnia kell, mint ún. dologi adós.¹⁶⁵

¹⁵⁸ KISS (2007) i.m. 755.

¹⁵⁹ Vht. 136.§ (1) bekezdés alapján az adós tulajdonában levő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.

¹⁶⁰ Vht. 7.§ (1)-(2) bek.

¹⁶¹ Tulajdonképpen a végrehajtási jog a végrehajtási eljárás megindításának jogát jelenti.

¹⁶² Kúria, Kfv.III.37.503/2012.

¹⁶³ VERÉB Viktória: A végrehajtási jog ingatlan- nyilvántartási bejegyzése és törlése a Díjtörvény módosulása tükrében. *RES IMMOBILES*, 2010/1-2. 21-22.

¹⁶⁴ LESCH Norbert: Az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményei az I. fokú földhivatali eljárásban. *RES IMMOBILES*, 2009/3-4. 48.

¹⁶⁵ LESCH Norbert: Végrehajtási jog bejegyzését követően az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogok, különös tekintettel a tulajdonjogra, valamint zálogjogra. *RES IMMOBILES*. 2011/2.

Tekintettel arra, hogy az új tulajdonos az ingatlant végrehajtási joggal terheltten szerzi meg, ezáltal a végrehajtó közvetlenül vele szemben foganatosíthat végrehajtási cselekményeket.

Az ingatlanra történő végrehajtási jog bejegyzése nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat, mindenképp ajánlott adásvételi szerződés megkötése előtt a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában egy aktuális tulajdoni lap beszerzése, annak érdekében, hogy elkerüljük a fenti problémát.

Álláspontom szerint a végrehajtási jog bejegyzéssel járó díjkötelezettséggel a jogalkotó tovább nehezítette a társasházak igényérvényesítését, ugyanis a végrehajtást kérő nehéz helyzetbe kerül, amikor az adósnak több ingatlana van. Felvetődik kérdésként, hogy mely ingatlan esetében várható a követelés megtérülése.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 21. §-a szabályozza, miszerint a végrehajtási jogot az egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyeztetni.

A hitelezők védelmében a jogalkotó a Vht. 138.§ (6) bekezdésében rendelkezik arról, hogy a lefoglalt ingatlanra vonatkozóan jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, ha az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.

Tovább folytatva az ingatlan- végrehajtásra vonatkozó általános szabályokat, amely végrehajtási cselekmény két részre tagolódik, ingatlan lefoglalására és ingatlan árverésére.

A Vht. szerint, amennyiben az adóssal szemben indított végrehajtási eljárásban a főkövetelés nem haladja meg az 500.000,- Ft összeget vagy az 1.000.000,- Ft-ot, de a követelés erejéig az adós tulajdonát képező ingatlan terhére jelzálogjog van bejegyezve, ebben az esetben csak akkor rendelhető el az ingatlan árverése, ha az adós részére korábban engedélyezett részletfizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Tekintettel arra, hogy a végrehajtási intézkedések közül a legsúlyosabb az ingatlanra vezetett végrehajtás, ezért a végrehajtó csak a legvégső esetben foganatosítja.

A végrehajtó az árverés¹⁶⁶ során befolyt vételárból a Vht. 165-168. §§-aira tekintettel a követeléseket a meghatározott kielégítés sorrend szerint köteles kielégíteni.

¹⁶⁶ Hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés esetén a Ptk. 5:41.§ (4) bekezdése alapján a dolog tulajdonának hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján való megszerzésével megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai, kivéve, ha a hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján szerző e jogok tekintetében nem volt jóhiszemű. Ezúton megszerzett ingatlan új tulajdonos tulajdonjogát a Vht. 137.§ (1) bekezdés szerint

Az ingatlan-végrehajtással kapcsolatos fontos tudnivaló, hogy az árverési vevő tulajdonjoga nem az adóstól származik, az árverés végrehajtási kényszerintézkedésen alapul. Mivel szerzése eredeti szerzésnek minősül, ezért az árverési vevő tulajdonjogát csak és kizárólag a Vht. 137. § (1) bekezdésébe foglalt jogok terhelik.¹⁶⁷

6.4. Bírói út

A közös képviselő által kezdeményezett közös költség megfizetésre irányuló peres eljárás megindításához nem szükséges külön közgyűlési határozatba foglalt felhatalmazás, viszont a bíróság a közös képviselő perbeli legitimációját vizsgálja. (ld. mellékletek)

A bírói gyakorlat szerint a közös költség megfizetése iránt indított perek átlagosan 1-1,5 év alatt fejeződnek be.

Ha a társasház egy millió feletti követelést kíván érvényesíteni és ezzel összefüggésben úgy határoz, hogy követelését a hátralékos tulajdonostárssal szemben peres eljárás keretében kívánja érvényesíteni, a bíróság a keresetlevél benyújtásától számított 30 napon belül tárgyalást tűz ki.

A társasház kereseti kérelmében a közös költség és az érvényesíteni kívánt követelés mértékéhez igazodó változó mértékű¹⁶⁸ kamatának megfizetését kéri, valamint az alperes – adós – perköltségben történő marasztalását. Az Itv. 62. § (1) bek. k) pontja a társasház részére illetékfeljegyzési jogot biztosít, így a keresetlevél előterjesztésével egyidejűleg nem kell leróni a pertárgyértékét alapul véve a 6%-os eljárási illetéket. A keresetlevélhez feltétlenül mellékelni kell a társasház képviseletében eljáró ügyvéd eredeti meghatalmazását, a társasház alaptó okiratát, SZMSZ-ét, a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot, a közös költség mértékét tartalmazó közgyűlési határozatot, a hátralék- kimutatásokat, valamint az alperesi ingatlan tulajdoni lapját.

Főszabály szerint a felperesnek kell bizonyítani a követelés fennállását. Viszont az alperes részéről korábban tett tartozáselismerés esetében a bizonyítási teher megfordul.

telki szolgálat, közérdeki használati jog, bejegyzett haszonélvezeti jog, valamint törvényen alapuló haszonélvezeti jog terhelheti.

¹⁶⁷ BH 400/1997.

¹⁶⁸ Ptk 6:48 § (1) bek.

A hatályos társasházi törvény a beszámítási igény érvényesíthetőségét konkrétan nem rendezi, figyelemmel arra, hogy a közös költség meghatározott célra fordítandó, ezért ebben az esetben beszámításnak nincs helye.¹⁶⁹

A jogerős ítélet alapján kiállított végrehajtható okiratra a végrehajtást kérő kérelmezheti a végrehajtás megindítását.

¹⁶⁹ Fővárosi Ítéletábla 3. Pf. 20.535/2005/5.

7. MEGOLDÁSI JAVASLATOK

A társasház követelése behajtása végett bármelyik eszközt választva helytállónak vélem azt a megállapítást, hogy mindegyik eljárási mód nem nyújt gyors megtérülést, sőt legtöbb esetben az eljárási költségek megelőlegezése ellenére a követelés nem térül meg.

Határozottan azt az álláspontot képviselem, hogy jogszabályi úton egy hatékonyabb behajtási módszert kellene kidolgozni. Megoldási lehetőségként tartom számon azt az esetet, amikor közgyűlési felhatalmazás nélkül a közös képviselő jogosítványainak birtokában képes lenne a hátralékba került tulajdonostársakkal szemben önálló, határozott lépések megtételére, ezzel elkerülvén a társasházak működésképtelenségét.

6.5. Végrehajtási eljárásra vonatkozó

A bírósági végrehajtások jobb esetben 10-12. hétig elhúzódnak, ezért indokolt lenne a végrehajtásról szóló törvényt a közös költség gyorsabb és hatékonyabb behajtása érdekében módosítani.

Számtalan esetben a végrehajtási eljárás elhúzódásának a végrehajtási kifogás jogintézménye tehető felelőssé, annak ellenére, hogy előterjesztése 15.000,- Ft illeték megfizetését vonja maga után.¹⁷⁰ Nyilván a jogalkotó szándéka, hogy egyfajta jogorvoslati lehetőséget biztosítson azok¹⁷¹ számára, akik a végrehajtó törvénysértő intézkedését vagy valamilyen intézkedés mulasztását tapasztalták. Tulajdonképpen a végrehajtási kifogás a végrehajtóval szembeni fellépésre biztosít lehetőséget. Sajnálatos módon az előterjesztésre jogosultak a jogalkotó által biztosított panaszformával visszaélnek, ezzel hozzájárulva a végrehajtási eljárás alaptalan elhúzódásához.

Véleményem szerint a jogbiztonság megtartása mellett bizonyos érdemi és technikai intézkedésekre kiterjedően korlátozni kellene a végrehajtási kifogás alkalmazási körét,

¹⁷⁰ Itv. 43.§ (3) bek.

¹⁷¹ Vht. 217. § (1) bekezdésére tekintettel végrehajtási kifogást terjeszthet be a végrehajtást foganatósító bírósághoz az adós, a végrehajtást kérő vagy más érdekelt személy, valamint az ügyész. A más érdekelt olyan személy, akinek jogát vagy jogos érdekét a végrehajtó intézkedése vagy mulasztása sérti, mint például az adós ingatlanára vezetett végrehajtás esetén az, akinek az ingatlanra bejegyzett joga van.

továbbá a végrehajtási kifogás esetleges befogadását alapos vizsgálódáshoz kötném, ezzel elkerülvén azokat az eseteket, amikor a rosszhiszemű előterjesztő szándékos időhúzás céljából alkalmazza a végrehajtási kifogást.¹⁷²

Másik javaslatom - amely még Magyarországon kezdetlegesnek mondható - az igazságszolgáltatás elektronikus úton történő megvalósulásához köthető. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara saját kialakított rendszerével¹⁷³ - minden más intézményt megelőzve - elősegíti a közös költségek behajtásának gyors lehetőségét, azonban ezen eljárási út a végrehajtást kérők oldaláról kevésbé ismeretes.

Utolsóként és talán a közös költség követelések mihamarabbi és sikeres behajtását eredményezné, ha a jogalkotó a Vht.-ben rögzített kielégítési sorrend tekintetében a közös költség jogcímen jegyzett követeléseket a többi jogcímekkel szemben előnyben részesítené.

6.6. Jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó

A jelzálogjog bejegyzés célszerűsége abban rejlik, hogy ingatlanárverezés során a követelés előnyösebb helyet foglal el és nagyobb az esélye annak, hogy a társasház követelése megtérül.¹⁷⁴

Azonban ennek igazgatási szolgáltatási díja 12.600,- Ft, amely a főkövetelésen túlmenően az ügyvédi munkadíjat leszámítva plusz költséget ró a társasházra. A társasházak esetében törvényi szintű szabályozás keretében javasolnám a közös költség jogcímen bejegyezendő jelzálogjog, illetve végrehajtási jog térítésmentes ügymenet biztosítását. A kérdést nemcsak szociálpolitikailag, hanem gazdaságpolitikailag is indokoltnak tartom megfelelőképpen rendezni.

Megoldásként funkcionálna, ha a szolgáltatások korlátozása egy nagyobb, műszaki beruházás során kizárólag a társasház kezében összpontosulna, akár SZMSZ-ben történő kivitelezés útján ezt lehetővé tenni. Természetesen erre is vannak különböző finanszírozási lehetőségek.

¹⁷² vö. KREJNER Miklós: A közös költség végrehajtásának gyorsító lehetőségei. In: NAGY Kálmán (szerk.): *A társasházak jogi szabályozásának problémái*. Budapest, Fidesz- KDNP, 2011.

¹⁷³ Amelynek igénybevétele külön engedélyhez kötött, illetve havonta elszámolandó költségekkel jár. Tapasztalataim szerint még így is költséghatékonyabb és gyorsabb eljárási utat kínál, mint a postai út.

¹⁷⁴ Vht. 170.§ (1) bek.

A jelenlegi szabályozás ugyan rögzíti, hogy a társasház rendelkezik a vezetékek használatáról, azonban ez még mindig nem elegendő ahhoz, hogy a tulajdonostársak rendszeresen eleget tegyenek fizetési kötelezettségüknek.

8. VÉGSZÓ

Végezetül arra a megállapításra jutottam, hogy a dolgozatomban kifejtésre került igényérvényesítési módok nem biztosítanak kellő megoldási lehetőséget a társasházak működőképességével összefüggő probléma orvosolására, csak arra nyújtanak segítséget, hogy a társasház a nemfizető adósokkal szemben, miként, milyen eljárási eszközt választva lépjen fel. Továbbra is nyitott kérdésként kezelendő, hogy egyáltalán mikor fog megtérülni a társasház követelése vagy továbbra is folytatódik a hátralékba került tulajdonostársakkal szembeni sikertelennek bizonyuló fellépések sokasága.

A jogalkotó ameddig a társasházi közösségek érdekérvényesítő képességét nem kívánja megfelelőképpen rendezni, addig a társasházak adóssághalmaza folyamatosan növekszik. Mindenképp indokolt lenne egyrészt a társasházak jogi szabályozásának újragondolása mellett, a társasház követeléskezelésére vonatkozó hatékonyabb jogi megoldásokat eszközölni.

IRODALOMJEGYZÉK

ASBÓTH- HERMÁNYI Lőrinc: Módszertani útmutató a fizetési meghagyásos eljáráshoz. Budapest. HVG-ORAC. 2012.

BAGI István: Ingatlanjog. Budapest. Szent István Társulat. 2007.

BARZÓ Tímea- **BODZÁSI** Balázs- **BOÓC** Ádám- **JOBBÁGYI** Gábor- **LANTAI** Csilla- **SÁNDOR** István: A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. II. kötet. Budapest. Opten, 2014.

CZOBOLY Gergely- **JUHÁSZ** László- **KENGYEL** Miklós- **KIRÁLY** Lilla- **NEMESSÁNYI** Zoltán: Polgári eljárásjog. A/2. Témakör: Polgári eljárásjog. Dialóg Campus Kiadó. Budapest- Pécs. 2013.

Csúri Éva Katalin- **Darák** Péter- **Hidasi** Gábor- **Kovács** László- **Zámbó** Tamás: Az ingatlan jogi kézikönyve, Ingatlan a polgári jogban. Budapest. KJK-Kerszöv. 2004.

ÉLESS Tamás- **JUHÁSZ** Edit- **JUHÁSZ** Imre- **KAPA** Mátyás- **PAPP** Zsuzsanna- **SOMLAI** Zsuzsanna- **SZÉCSÉNYI-NAGY** Kristóf- **TÍMÁR** Kinga- **TÓTH** Ádám- **TÖRÖK** Judit- **VARGA** István: A polgári nemperes eljárások joga. ELTE Eötvös Kiadó. Budapest. 2013.

GADÓ Gábor- **NÉMETH** Anita- **SÁRINÉ** Simkó Ágnes: Ptk. Fordítókulcs oda- vissza. Budapest. HVG- ORAC. 2014.

HIDASI Gábor: A társasházi kézbesítés vétele. Pesti Ügyvéd. 2009/11.

JENEINÉ dr. Rubovszky Csilla: A társasház közös költség tartozás érvényesítésének nehézségei a mindennapokban – a megvalósult és tervezett jogszabály módosításának tükrében. In: **NAGY** Kálmán (szerk.): A társasházak jogi szabályozásának problémái. Budapest. Fidesz- KDNP. 2011.

KAPA Mátyás: Ha az adós nem fizet... Budapest. HVG- ORAC. 2012.

KAPÁSI Olga- **MÁTÉ** Viktor: A társasházi követelések érvényesítése és a közjegyzői közreműködés lehetőségei. In: **NAGY** Kálmán (szerk.): A társasházak jogi szabályozásának problémái. Budapest. Fidesz- KDNP. 2011.

KENGYEL Miklós: Magyar polgári eljárásjog. Budapest. Osiris. 2012.

KISS Daisy: Per vagy nem per? Budapest. HVG- ORAC. 2008.

KISS Daisy- **RÓNAY** Zoltán- **SÁNTHA** Ágnes- **SZABÓ** Péter: Különleges perek. Kérdések és válaszok a Polgári Perrendtartás Különös Részéből. Budapest. HVG-ORAC. 2010.

KISS Gábor: Az ingatlanjog nagy kézikönyve. Budapest. Complex. 2007.

KISS Gábor: Az ingatlanjog nagy kézikönyve. Budapest. Complex. 2010.

KISS Gábor: A társasházi jog kézikönyve. Budapest. Novotni. 2011.

KREJNER Miklós: A közös költség végrehajtásának gyorsító lehetőségei. In: NAGY Kálmán (szerk.): A társasházak jogi szabályozásának problémái. Budapest. Fidesz- KDNP. 2011.

LENKOVICS Barnabás: Magyar polgári jog. Dologi Jog. Budapest. Eötvös Kiadó. 2011.

LESCH Norbert: Az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményei az I. fokú földhivatali eljárásban. RES IMMOBILES, 2009/3-4.

LESCH Norbert: Végrehajtási jog bejegyzését követően az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogok, különös tekintettel a tulajdonjogra, valamint zálogjogra. RES IMMOBILES. 2011/2.

MAGONY Judit: Jelzálogjog bejegyzés, mint az adós tulajdonostárs fizetésre ösztönzésének egyik eszköze. Új Magyar Közigazgatás 2013/ 12.

MATÚZ György: Nyolcvan éves a társasház. Magyar Jog 2005/1. 4.

MENYHÁRD Attila: Dologi jog. Budapest. Elte Eötvös Kiadó. 2013.

NAVRATYIL Zoltán: Dologi jog a 2013. évi V. törvény alapján, Mendzser Praxis. Budapest. 2014.

NÉMETH Gabriella: A társasházi közüzemi tartozások, a közös költség viselésének szabályai és lehetséges biztosítékai, és a bírósági igényérvényesítés nehézségei nemfizetés esetén. In: NAGY Kálmán (szerk.): A társasházak jogi szabályozásának problémái. Budapest. Fidesz- KDNP. 2011.

OSZTOVITS András (szerk.): A 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. Ötödik könyv. PTK II. kötet. Budapest. Opten. 2014.

OSZOVITS András (szerk.): Kommentár, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez. Budapest. Opten, 2014.

OSZTOVICS András- **PRIBULA** László- **UDVARDY** Sándor- **WOPERA** Zsuzsa: Polgári eljárásjog II. Perorvoslatok, különleges eljárások, egyes nemperes eljárások. Budapest. HVG-ORAC. 2013.

PETRIK Ferenc: Tulajdonjogunk ma. Budapest. HVG- ORAC. 2007.

RAKVÁCS József: A közös tulajdon bírói gyakorlatának elemzése és annak tanulságai. A társasháztulajdon. Gazdaság és Jog, 2000/9-10.

RAKVÁCS József: Az ingatlanforgalmazók kézikönyve. Jogi ismeretek. Budapest. HVG-ORAC. 2005.

RAKVÁCS József: A társasházi törvény magyarázata. Budapest. HVG- ORAC. 2009.

SÁNDOR István: A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai. In: NAGY Kálmán (szerk.): A társasházak jogi szabályozásának problémái. Budapest. Fidesz- KDNP. 2011.

SZABÓ Adrienn: A társasházi közös költség tartozást biztosító jelzálogjog bejegyzése. RES IMMOBILES. 2009/1-2.

SZAKÁCS Zoltán: Társasházakkal összefüggő ingatlan- nyilvántartási eljárások. RES IMMOBILES. 2011/2.

VÉKÁS Lajos: A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal. Budapest. Complex. 2013.

VERÉB Viktória: A végrehajtási jog ingatlan- nyilvántartási bejegyzése és törlése a Díjtörvény módosítása tükrében. RES IMMOBILES. 2010/ 1-2.

JOGSZABÁLYOK ÉS EGYÉB FELHASZNÁLT IRODALOM

1952. évi III. törvény polgári perrendtartásról (Pp.)

1959. évi IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről (Ptk.)

1977. évi törvényerejű rendelet a társasházról

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről (Itv.)

1991. évi XLI. törvény a közjegyzőkről

1994. évi LXXXVI. törvény a bírósági végrehajtásról (Vht)

1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény)

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan- nyilvántartásról (Inytv.)

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (Tht.)

2009. évi L. törvény a fizetési meghagyásos eljárásról (Fmhtv.)

2009. évi LXXXIX. törvény

2010. évi CLXXVII. törvény

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)

2014. évi XXXVIII. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről

181/B/1993 AB határozat

263/B/2004 AB határozat

3/2006 (II.08.) AB határozat

BH 400/1997

BH 327/2003

BH 458/2003

BH 128/2007

BH 300/2007

BH 275/2008

BH 18/2010

BH 69/2010

BH 152/2013

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet

16/2007. (III.13.) IRM-MeHVM együttes rendelet

Fővárosi Bíróság 53.Pf.22.539/1999. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.476/2000. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Pf.IV.24.788/2001/3. számú határozata

Fővárosi Bíróság 53.Pf.28.818/2005 számú határozata

Fővárosi Ítéltábla 3. Pf. 20.535/2005/5. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Pfv. IV.21.353/2006/5. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.178/2007/3. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.472/2007/3. számú határozata

Legfelsőbb Bíróság 2008.171. számú határozata

Fővárosi Bíróság 53.Pf.637.794/09/4. számú határozata