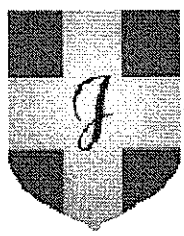


7/2



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2009. április 1-i ülésére

Válasz az önkormányzati felterjesztésre adott miniszteri tájékoztatásra

Előterjesztő: dr. Gotthard Gábor  
alpolgármester

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

663/2009 (04.01.)

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság				
Egészségügyi Bizottság				
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: nyílt ülés, a határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen:  Nem:  Tartózkodás:

Elutasítva:  Elfogadva:  Egyéb:

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : ALPOLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG

JOGI IRODA: *B. Kőrösi*

PÉNZÜGYI OSZTÁLY:

AZ ANYAG TERJEDELME: 10 oldal *Bodnár S.*

Meghívó szerinti  
napirendi pont:

Elfogadott  
napirendi pont:

---

**Cím: Válasz az önkormányzati felterjesztésre adott miniszteri tájékoztatásra**

**Testületi ülés időpontja: 2009. április 1.**

**Előterjesztő: dr. Gotthard Gábor alpolgármester**

**Az előterjesztés nem munkaterv szerinti**

**A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges**

**Az előterjesztést előzetesen bizottság nem tárgyalta**

**Melléklet: Önkormányzati Miniszter levele, Legfelsőbb Bíróság ítélete**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint Önök előtt is ismeretes 2008. november 5-én a Képviselő-testület arról döntött, hogy élni kíván felterjesztési jogával és kezdeményezi a Polgári Törvénykönyv módosítását.

A Képviselő-testület döntését egy tragédia előzött meg: egy társasházban leszakadt a lépcső, ami egy idős asszony halálát okozta. A bérházat utoljára 1930-ban újíttotta fel az akkori tulajdonos. A tragédia megelőzhető lett volna, ha a társasház el tudja végeztetni a régóta tervezett felújítást, amire egyébként pénze is volt. Egy vállalkozás a bérház tetőterének tulajdonjogáért felújította volna a pincétől a padlásig az épületet, és liftet is épített volna a bérházba. Ezt azonban egyetlen lakó bele nem egyezése folytán nem tehette meg a társasház közössége.

Gyenesei István Önkormányzati Miniszter levelében tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény két alternatívát is tartalmaz arra, hogy egy vagy néhány tulajdonos ne akadályozza meg a többség akaratának érvényesülését, azaz nem szükséges 100%-os szavazatarány közös tulajdonú épületrészek eladása esetén.

A Legfelsőbb Bíróság azonban a Magyar Köztársaság Alkotmányára hivatkozva ítéletében kimondta, hogy társasház tulajdonostársainak tulajdonjoga nem korlátozható semmilyen módon.

A fentieket figyelembe az Önkormányzati Miniszter és a Legfelsőbb Bíróság álláspontja nem egyezik, ezért szükségesnek tartom Miniszter Urat tájékoztatni a jogbizonytalan helyzetről.

### **Határozati javaslat**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, felkéri az Önkormányzati Minisztert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy az általa

vezetett Minisztérium és a Legfelsőbb Bíróság álláspontja, valamint a Földhivatalok gyakorlata megegyező legyen a közös tulajdon átruházása vonatkozásában.

Felelős: Polgármester  
Határidő: azonnal

Budapest, 2009. március 25.



**Dr. Gotthard Gábor**  
alpolgármester

**Törvényességi szempontból ellenjegyzem:**



**Dr. Xantus Judit**  
jegyző



ÖNKORMÁNYZATI MINISZTER

*alkotmi előzet.*  
 *jogi érvelés,*  
 *aláírás*  
Szám: ÖTM 15411 (2008)  
Hiv. szám: 01-677/2008.  
*Paraszit*  
*01.2e.*  
*TM*

Csécsei Béla  
Polgármester úr részére

Budapest  
Baross u. 63-67.

1082

Tisztelt Polgármester Úr!

Dr. Draskovics Tibor miniszter úrhoz intézett, illetékességből válaszadásra hozzám továbbított – a társasházak közös tulajdonú épületrészeinek felújításával kapcsolatos törvény-módosításra irányuló – ~~felterjesztésében~~ foglaltakra válaszolva, a következőkről tájékoztatom:

A Polgári Törvénykönyv [Ptk.] 449. § (4) bekezdése értelmében – melyet azonos tartalommal az új Ptk-ról szóló, jelenleg az Országgyűlés előtt lévő T/5949 számú törvényjavaslat 4:93. § (4) bekezdése is meghatároz – a társasháztulajdonra a Ptk. közös tulajdonról szóló rendelkezéseit kizárólag a külön törvényben másként nem szabályozott kérdések esetében kell alkalmazni. A külön törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény [a továbbiakban: Tt.].

A Tt. 38. § (2) bekezdésének rendelkezése nem engedi meg a társasház-közösségnek, hogy a Tt-ben meghatározott szavazati arányoktól eltérjen. A társasház-közösség ezért ma már – ellentétben a korábbi 1997. évi CLVII. törvény 28. § (2) bekezdés szabályozásával – érvényesen nem írhat elő az alapító okiratban, vagy a szervezeti-működési szabályzatban szigorúbb szavazati arányt a közös tulajdonú épületrészek felújítása, illetve adott esetben a felújítás elvégzésének kikötésével való elidegenítés kérdésében sem.

Ezek a törvényi rendelkezések szándékosak, nem csupán a társasházak bővítésének lehetővé tétele, hanem a közös tulajdonú épületrészek (tetőtér, padlástér, stb.) eladása mellett az adásvételi szerződésben kiköthető, közös tulajdonban lévő tetőszerkezet, homlokzat, gang, vezetékrendszerek, stb. vevő által történő felújításának elvégzése érdekében.

A hatályos társasházi törvény ezért nem gátolja, hanem – többek között Polgármester Úr által említett tragédiák megelőzése céljából – kifejezetten segíti, hogy egy vagy néhány tulajdonos ne akadályozza meg a többség akaratának érvényesítését. Teszi ezt annak az alkotmányos alapkövetelménynek a figyelembe vételével, mely szerint a tulajdonjogot csak kivételesen, konkrétan meghatározott és lényeges érdekből lehet törvényi rendelkezéssel korlátozni.

A jelzett korlátozás a Tt-ben, a minősített többségi szavazatarányok előírásával történt meg. Az elidegenítésről történő döntéshez főszabályként változatlanul 100 %-os szavazatarány szükséges, hiszen ilyenkor az alapító okiratot, amely a tulajdonostársaknak a tulajdoni helyzetet megállapító alapszerződése, módosítani kell. A Tt. azonban konkrétan meghatározza a kivételeket. Ezek alapján a közös tulajdonú épületrészek eladása esetén – melynek során, mint arra utaltam, a felújítás elvégzése kiköthető –, két lehetőség is van, amikor nem szükséges a tulajdonostársak 100 %-os szavazata, hanem ennél alacsonyabb szavazati arány alapján érvényesen megköthető az adásvételi szerződés. Ezek a következők:

A Tt. 3. § (2) bekezdése szerint a közösség az alapító okiratban felhatalmazhatja a közgyűlést arra, hogy új önálló ingatlanrész kialakítása (vagyis bővítés, új lakás/nem lakás célú helyiség létesítése) céljából való eladáshoz elfogadják a 2/3-os szavazati arányt; az így meghozott közgyűlési határozat alapján az adásvételi szerződés megköthető, és a határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A Tt. 10. § (3) bekezdése pedig előírja, hogy az alapító okirat módosítása esetén – mely esetek közé tartozik a közös tulajdonú részek elidegenítése –, a törvény erejénél fogva elegendő a 4/5-ös szavazattöbbséggel hozott döntés. Ennek alapján szintén megköthető az adásvételi szerződés, ha a szavazás megtörténtétől számított 30 napon belül egy tulajdonostárs sem élt a bíróság előtti jogvédelem lehetőségével.

Mindezeknek megfelelően – és összhangban Polgármester Úr által javasolt 4/5-ös szavazati aránnyal is – a Ptk. felhatalmazása szerinti külön törvény 2004. január 1.-je óta megoldja a jelzett problémát, ezért törvénymódosításra illetve új törvényi szabályozás kialakítására nincs szükség.

A magam részéről azonban sajnálattal vettem, hogy mindezek ellenére még ma is előfordult a megmagyarázhatatlan tragédia, melynek megelőzése a tulajdonostársak, a közös képviselő, illetőleg – ha igénybe vették – az előkészítésben közreműködő jogi szakértő nagyobb körültekintése mellett, a hatályos és egyértelmű törvényi lehetőségek kihasználásával, mindenképpen megelőzhető lett volna.

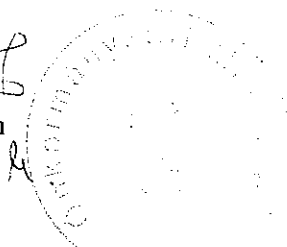
A fentiek alapján felajánlani csak azt tudom Önnek, hogy mint eddig, a jövőben is bármilyen megoldandó kérdés felmerülésekor részletes és alapos tájékoztatást nyújtok, továbbá bármikor szívesen veszem a gyakorlati élet tapasztalataiból adódó javaslatokat, megoldásra váró felvetéseket.

Kívánok munkájához további jó erőt, egészséget, és ezúton is kívánok Önnek eredményes, Boldog Újesztendőt!

Budapest, 2009. január „13.”

Barátsággal:

  
Gyenes István

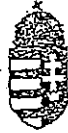


Fővárosi Önkormányzat, Könyvtár, 1052 Budapest, László tér 1.

128.  
A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA  
FOLYASÍTÁSI/REZDŐBÍRÓSÁG

mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. IV. 37. 078/2007/5. szám



2008 -01- 18

KÖZTÖK

32464/06

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

2/3, (4/5 elbírálás)

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kaszai Viktória ügyvéd /1138 Budapest, Váci út 184./ által képviselt Budapest

Társasház

felperesnek a dr. Ódry Krisztián jogtanácsos által képviselt Fővárosi Földhivatal /1051 Budapest, Sás u. 19./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 1.K.32.464/2006/4. számú jogerős ítélete ellen az alperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.32.464/2006/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

A Legfelsőbb Bíróság kötelezi a felperest, hogy 15. nap alatt fizessen meg az alperesnek 25.000 /huszonötezer/ forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 16.500 /tizenhatezer-ötszáz/ forint kereseti és 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesi társasház új, önálló, külön tulajdonú ingatlanként kérte bejegyezni a társasház alapító okiratában közös tulajdonként feltüntetett padlásteret, illetve arra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát. Ezt követően a Kft. a társasházzal kötött adásvételi szerződés alapján tulajdonjogának bejegyzését is kérte.

Kfv. IV. 37. 078/2007/5. szám

Az elsőfokú földhivatal által elrendelt hiánypótlási eljárást követően a Kft. tulajdonjog-bejegyzési kérelmét oly módon módosította, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladása tényének feljegyzését kérte.

Az elsőfokú földhivatal 2005. november 10-én kelt határozatával a pádlásteret önálló, külön tulajdonú ingatlanként bejegyezte, és arra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonjogának bejegyzéséről is rendelkezett, illetve feljegyezte a Kft. javára a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét.

Az Angyal Gáspárné tulajdonostárs által előterjesztett fellebbezés alapján eljáró alperes az elsőfokú határozatot részben megváltoztatta, és a Kft. tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére irányuló kérelmét elutasította, illetve elrendelte annak a tulajdoni lápról való törlését, és az újonnan bejegyezni kért önálló ingatlanra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonjogát jegyezte be.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a társasház alapító okiratának 2005. március 30-i módosítása szerint az újonnan bejegyezni kért önálló ingatlan a társasház tulajdonostársainak osztatlan közös tulajdonába kerül. Ezen alapító okirat módosítást a tulajdonostársak 4/5-ös többséggel fogadták el, a módosítást alá nem író tulajdonostársak azonban perindítási jogukkal nem éltek; tehát az újonnan bejegyezni kért önálló ingatlanra a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonjoga bejegyezhető. Nincs azonban törvényes lehetőség a Kft. javára tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére, miután az adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítását egyes tulajdonostársak nem írták alá.

Az alperes hangsúlyozta, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Ttv./ 3. § /2/ bekezdése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem alkalmazható, mert a Ptk. 117. § /1/ bekezdése alapján az adásvételi szerződést minden tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felperes keresetében az alperes határozatának a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének törlésére, valamint az erre irányuló kérelem elutasítására vonatkozó rendelkezése hatályon kívül helyezését kérte.

Kfv. IV. 37.078/2007/5. szám

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletében az alperes határozatának 1. és 2. pontjában foglaltakat hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a Ttv. 3. § /2/ bekezdése és 10. § /3/ bekezdése alapján a padlástér önálló ingatlanként kialakíthatóvá vált, és mint közös tulajdon elidegenítésének jogát, a közösség 4/5-ös többséggel gyakorolhatja.

Az erre vonatkozó közgyűlési határozatok rendelkezésre álltak, amelyek alapján a Kft. javára tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése is megtörténhet.

A Fővárosi Bíróság hangsúlyozta, hogy a feljegyzéshez nincs szükség minden tulajdonostárs aláírására.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a felperes keresetének elutasítását kérte.

Felülvizsgálati kérelmében hangsúlyozta, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan átruházásához minden tulajdonostárs aláírása szükséges (Ptk. 117. § /1/ bekezdése).

Ennek megfelelően rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 29. §-a és 32. § /1/ bekezdés f/ pontja is.

E rendelkezésekkel ellentétes a Ttv. 3. § /2/ bekezdése. A földhivatalnak azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályt kell alkalmaznia. Ennek megfelelően nem tekinthet el a tulajdonostársak aláírásától, és az általuk adott bejegyzési engedélytől; e körben utalt az Inytv. 32. § /2/ bekezdés g/ pontjában foglaltakra.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, kifejtve, hogy a tetőtér értékesítésére a Ttv. 3. § /2/ bekezdése egyértelműen lehetőséget ad a társasház-közösség számára; a közösség határozata ugyanis az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat. Sérelmezte továbbá, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelem elbírálásáig további eljárását felfüggesztette.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Ttv. 10. § /3/ bekezdése szerint amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától - illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazási arány elérésétől - számított 30 napon



Kfv.IV.37.078/2007/5.szám

belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A Ttv. 3. § /2/ bekezdése kimondja, hogy az 1. § /2/ bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Az iratokból megállapíthatóan a felperes társasház alapító okirata felhatalmazást adott arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

Tartalmazza, hogy ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. Ennek megfelelően került sor az alapító okirat módosítására oly módon, hogy a negyedik emeleti tetőtér, valamint a közös tulajdonból 2192/10000 tulajdoni hányad oly módon kerül kialakításra, hogy az a külön tulajdonú részek közé kerül. Ennek alapján került sor a társasház-közösség - mint eladó - részéről adásvételi szerződés megkötésére a Kft-vel, mint vevővel. Azonban sem az alapító okirat módosítást, sem az adásvételi szerződést egyes tulajdonostársak nem írták alá.

~~A Magyar Köztársaság Alkotmányának 9. § /1/ bekezdése szerint Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú, és egyenlő védelemben részesül.~~

Az Alkotmány 13. § /1/ bekezdése kimondja, hogy a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

Az Alkotmány 8. § /2/ bekezdése értelmében a Magyar Köztársaságban az alapvető jogokra és kötelességekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban nem korlátozhatja.

A Ptk. 3. § /1/ bekezdése szerint a törvény védi a tulajdonnak az Alkotmányban elismert valamennyi formáját. Ennek megfelelően - mint a tulajdonjog részjogosítványát -

Kfv. IV. 37.078/2007/5. szám

szabályozza a Ptk. 112. § /1/ bekezdése a rendelkezési jogot; eszerint a tulajdonost megilleti az a jog, hogy tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon. Ennek megfelelően mondja ki a Ptk. 117. § /1/ bekezdése, hogy a tulajdonjogot átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet megszerezni.

Az idézett alkotmányos szabályokra figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság úgy ítélte meg, hogy a társasház tulajdonostársainak tulajdonjoga alkotmányos módon nem korlátozható olyan mértékben, hogy a Ttv. 3. § /2/, illetve 10. § /3/ bekezdése alapján a tulajdonukkal való rendelkezés jogától legyenek megfosztva.

A társasházi közösségek - mint tulajdonosi közösségek - működtetéséhez fűződő érdek nem indokolhat olyan aránytalan mértékű beavatkozást a tulajdonostársak tulajdonjogába, amely annak egyik leglényegesebb részjogosítványát, a rendelkezési jog gyakorolhatóságát vonná kétségbe.

A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy a rendelkezési jog gyakorlása körében a Ptk. 117. § /1/ bekezdéséhez mérten a Ttv. rendelkezése lex specialisnak nem tekinthető, ezért nem értelmezhető úgy, hogy az a tulajdonostársak Alkotmányban biztosított tulajdonhoz való jogát aránytalanul korlátozhassa.

A kifejtettekre figyelemmel az alperes jogszerűen járt el, amikor - a felperes, illetve a Kft. kérelme alapján eljárva - egyes tulajdonostársak aláírásának hiányában a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére nem látott lehetőséget.

Ezzel szemben téves jogi álláspontra helyezkedett a Fővárosi Bíróság, amikor önmagában a Ttv. rendelkezéseinek értelmezésével arra a következtetésre jutott, hogy amennyiben a tulajdonostársak helyett az önálló ingatlanként kialakítható, közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítésének jogát meghatározott többséggel a közösség gyakorolja, az az alá nem író tulajdonostársak akaratnyilatkozata hiányában az ingatlan-nyilvántartásba átvezethető.

A Ttv. hivatkozott elidegenítéssel kapcsolatos rendelkezése csak az Alkotmány, illetve a Ptk. rendelkezéseivel együttesen értelmezve, a tulajdon alkotmányos védelme elvének tiszteletben tartásával alkalmazható.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül

Kfv. IV. 37.078/2007/5. szám

helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalával a felperes keresetét elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a perveztes felperest az alperes perköltségének és a le nem rótt kereseti, valamint felülvizsgálati eljárási illetéknek a megfizetésére.

Budapest, 2007. november 28.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Darák Péter sk.  
előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány  
titkár  
tisztviselő

