

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Tévhitek és hiedelmek az ún. „osztatlan közös tulajdon” fogalmáról a jegyzői birtokvédelmi eljárásokban

Szerző: dr. Kajó Cecília

Budapest, 2015. november 16.

1. Kiindulópont, alapvetés

Gyakorlati tapasztalatom, hogy a jegyzői birtokvédelmi eljárások többsége a közös tulajdonnal kapcsolatos problémák megoldása céljából indul.

A közös tulajdonban álló ingatlanokon együtt élő, hozzátartozói viszonyban álló vagy egymás számára idegen családok mindennapjaiban előforduló vitás helyzeteket egyre kevésbé sikerül egymás közötti kommunikációval, eljárás indítása - így hatóság vagy bíróság bevonása nélkül egymás között megoldani: a felek többsége egy éven belül panaszai megoldása érdekében gyakran sorozatosan visszatérően jegyzői birtokvédelmi eljárást kezdeményez (míg egy éven túli problémák esetén bíróság előtt birtokpert kezdeményez).

Meggyőződésem, hogy a közös tulajdon érintő birtokviták nagy részét egy helytelen, félreértett fogalomhasználat indukálja: mind a kérelmező magánszemélyek, mind jogi képviselőik többsége hibásan használja a közös tulajdon fogalmát, hibásan hivatkozik rá, ebből a kiinduló félreértésből többségében pedig értelmetlen viták, fölösleges költségek és többek között például a hatóság (bíróság) munkájában való csalódottság alakulhatnak ki.

2. Mi a helytelen fogalomhasználat rövid vázlata?

A közös tulajdon fogalmát és a lényegi jellemzőit adó tényeket vélhetően már az adásvétel során nem sikerül kellő mértékben tisztázni, esetleg az adásvétel során sikerül olyan félreértéseket, hibákat generálni, melyekből adódóan a kialakult tévhitek, hiedelmek végigkísérhetik az egész tulajdonlás folyamatát az átruházás végpontjáig új tulajdonosnak, valamint a birtok- és jogvitákat is ezek határozzák meg.

Az esetek döntő többségében a közös tulajdon fogalmát a birtokvédelmi kérelmet benyújtók egy plusz jelzővel egészítik ki, következetesen használják az „osztatlan” jelzőt - teljesen fölöslegesen, ugyanis a közös tulajdon fogalma önmagában szükségszerűen jogi osztatlanságot jelent, vagyis azt hogy a tulajdonostársak a tulajdonjog részjogosítványait (birtoklás, rendelkezés, használat, hasznok szedése) a tulajdoni lapon jelölt, valamilyen jogcím alapján megszerzett eszmei hányadrészüket erejéig gyakorolják és kötelezettségeik is ilyen arányban terhelik őket ugyanazon dolog felett.

Nem sikerül tehát tudatosítani már vagy az adásvétel során vagy a teljesedésbe ment jogügylet után a későbbiek folyamán, hogy a vevő egy dologgal kapcsolatos jogokból és kötelezettségekből álló halmazból bizonyos hányadrészek szerint részesül és terhelődik és mindvégig amíg a közös tulajdon fennáll; közös döntések, egyezségek és kompromisszumok mentén kell az egész tulajdon fölött diszponálni, nem lehet az abból hányadrészek szerint kiszagatott tortacikkeket külön kezelni.

Egyértelmű a benyújtott kérelmek elolvasása alapján, hogy sokan a példa szerint mondjuk tegyük fel egy $\frac{1}{2}$ eszmei hányad megvásárlása után nyilvánvalóan biztosak benne, hogy lehetőség szerint egy telek mértani felezővonalában meghúzott egyenes vonal egyik oldalán elhelyezkedő ingatlanrészt vásároltak („hiszen a számok a tulajdoni lapon világosan mutatják hogy $\frac{1}{2}$ -ről van szó, az $\frac{1}{2}$ pedig valaminek a fele”) ahhoz a „saját részhez” pedig a tulajdonostársuknak semmi köze, amennyiben pedig a tulajdonostárs a közös tulajdonra vonatkozó bármilyen döntést szeretne meghozni és így azt kezdeményezni náluk, ezzel kapcsolatban pedig bármilyen közös beavatkozást, karbantartást, felújítást szeretne megtárgyalni, az súlyos beavatkozás a „saját rész” sorsát illetően.

Sajnos széles körben elterjedt tévhit, hogy az eszmei hányad mutatószáma a területnagyságot jelenti az egészhez képest.

Az osztatlanság jogi jellegét tehát vajmi kevesen ismerik, egyértelműen **fizikai** jellemzőnek veszik, az eszmei hányadrészt területnagyságban mérik, a kialakult probléma kapcsán pedig az eljárásban a helytelen fogalmat alapul véve nem tudják egyértelműen megállapítani, bizonyítani és „megvédeni” az elképzelést, hogy eszmei hányadrészüket fizikailag hogy vetül rá az adott ingatlanra, „mi az övék”, ezt pedig érthető módon rendkívül sérelmesnek érzik, hiszen a sérelem orvoslása előtt már abban a bajban vannak, hogy a sérelemmel érintett részt, területet sem tudják megnyugtatóan beazonosítani.

Sajnos ezt nemcsak a laikus jogkereső közönség részéről tapasztaltam már, hanem jogi képviselőik részéről is nem egy esetben. Viccesen szomorú látvány, amikor két jogász arról vitatkozik, hogy mi a közös tulajdon fogalma, ismérve, lényege.

Igen gyakori kérelemindító „tény” a panaszosok leírásában, hogy $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megosztott eszmei

hányadrészek esetén, osztatlan közös tulajdonon az „öt megillető 50%-ot”, vagyis az elképzelések szerint az ingatlanon lényegében középen vonalzóval húzott mértani felezővonal egyik oldalára eső ingatlanrészt nem tudják akadálytalanul használni, mivel a tulajdonostárs azt valamivel megakadályozza. Kerteket, garázsokat, kocsibeállókat és teraszokat mérnek ki mérőszalaggal, számítanak területnagyságokat, mondván, hogy az eszmei hányadrész szerint az őket bizonyosan megilleti.

Nyilvánvaló, hogy az eszmei hányadrészek fizikai rávetítése az ingatlanra (ezzel összefüggésben a megosztás) elsősorban az ingatlan jellemző adottságai figyelembevételével történhet meg, a legkritikább esetben alkalmazható a telken alkalmazott középső felezővonal meghúzása, az is érthető persze, ha az igazságérzetet és a kedélyeket borzolja az, hogy egy adásvételi szerződéssel megszerzett eszmei hányadrésszel kapcsolatos fizikai rávetítéssel összefüggő várakozás teljesítése csalódást okoz, hiszen konkrét négyzetméterre vagy hektárra „lefordítva” nem pontosan a „fele”, a „negyede” és a többi számszerűsíthető érték, a hányadot alapul véve.

További csalódást okoz, ha a felek egyezség vagy bíróság döntésének kezdeményezése révén természetben megosztanak az ingatlant (így úgymond „osztott” vagyis gyakorlatilag külön tulajdon kialakítását kezdeményeznék) azonban például építésügyi vagy más jogszabályok alapján valamilyen okból az ingatlan oszthatatlan, külön helyrajzi szám alatt nem bejegyezhető.

Szintén csalódottságot okoz, ha a természetbeni megosztás az ingatlan adottságait figyelembe véve úgy történik, hogy a minden további probléma nélkül azonosítható és elkülöníthető lakrészeken túl a beépítetlen területeket úgy érinti, hogy azon a másoknak továbbra is átjárási joga lehet, mert mondjuk másképpen nem is tudja megközelíteni a tulajdonába adott részt.

Az „osztott” jelző hibás alkalmazásával megint csak gyakran találkozom. Miről is van szó?

A tulajdonjog egyik részjogosítványának, a használat jogának egyezség keretében történő megosztása nyilvánvalóan teljesen más, mint a közös tulajdont képező ingatlan természetbeni részekre osztása és ezen részek tulajdonostársaknak való tulajdonba adása. Itt megint keveredik a jogi és a fizikai oszthatóság kérdése.

Amikor egy közös tulajdonú ingatlant ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztással és annak rajzolt mellékleteivel a használat szempontjából megosztanak úgy, hogy nyilvánvaló legyen, melyek a kizárólagosan külön használt és melyek a közösen használt ingatlanrészek, nyilvánvaló hogy az a tulajdonjogot nem érinti, továbbra is közös tulajdonról beszélünk. Ennek a kötelmi jogi jogügyletnek kívülálló harmadik személy vonatkozásában is más a hatálya, mint a megállapodásban részt vevő, az azt kötő felek között. Dologi hatálya egyértelműen nincsen.

A bíróságnál kezdeményezett természetbeni megosztás mely indokolt esetben a tulajdonostársak tulajdonába is adhat bizonyos ingatlanrészeket, nyilvánvalóan érinti a tulajdonjogot, „osztott” vagyis gyakorlatilag különálló ingatlanok jönnek létre, eszmei hányadot tekintve 1/1-es hányadokkal, lehetőség szerint külön helyrajzi számok alatt.

Végül a legalapvetőbb fogalmi keveredés és tévedés, mely a birtokvédelmi eljárásban résztvevők tudatában aktívan jelen van: a tulajdonos és a birtokos fogalmi különbsége.

A tulajdonos szükségszerűen birtokos, de a birtokos nem szükségszerűen tulajdonos. A birtoklás tény, fizikai hatalom valamilyen dolog felett, a tulajdonjog pedig jogkérdés, ingatlanok esetén tulajdoni lappal igazolható jogi tény, a bejegyzés alapját tekintve valamilyen jogcímet figyelembe véve. Ahogyan a birtoklás jogáról időlegesen kötelmi jogviszonyban a bérlő javára lemond a tulajdonos, úgy a használat jogáról is használati díj fejében időlegesen nyilvánvalóan le lehet mondani, ezek a kötelmi jogi jogügyletek azonban semmi esetre sem hatnak ki a tulajdonjogra és nem teremtenek új tulajdonost.

A fentiek zárásaként megállapíthatjuk, hogy nem véletlenül nem használ a jogszabály olyan fogalmakat mint osztott és osztatlan közös tulajdon, jogi vagy fizikai megosztása az ingatlanak.

A szabályozás világos és egyértelmű, a köztudatban használt és félreértésen alapuló téves fogalmak viszik tévútra az embereket. De mit is mond a jogszabály?

3. Jogszabályi háttér

A közös tulajdon fogalmáról a 2014. március 15-én hatályba lépő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: új Ptk.) a következőképpen rendelkezik:

5:73. § [A közös tulajdon fogalma]

(1) A dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

5:74. § [A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

5:75. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]

A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

5:76. § [A közös tulajdon állagának megóvása]

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

5:77. § [Több dologból létrejövő közös tulajdon anyagain fennálló jogok sorsa]

Ha közös tulajdon több dologból jön létre, harmadik személyeknek a közös tulajdon keletkezése előtt a dolgokat terhelő jogai a külön dolgok helyébe lépő tulajdoni hányadokat terhelik.

5:78. § [Határozathozatal]

(1) A tulajdonostársak - ha eltérően nem rendelkeznek - szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.

(2) A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

5:79. § [A szótöbbséggel hozott határozat bíróság előtti megtámadása]

(1) Ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadásnak a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya; a bíróság a végrehajtást szükség esetén felfüggesztheti.

(2) Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

(3) Határozat hiányában a birtoklást, a használatot vagy a hasznosítás módját a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a tulajdoni hányadoknak, a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő jogi érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja.

5:80. § [Rendelkezési jog a saját tulajdoni hányaddal]

Saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárral közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

5:82. § [A közös tulajdon védelme]

A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

5:83. § [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]

(1) A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

(2) A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.

5:84. § [A közös tulajdon megszüntetése]

(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.

(2) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

(3) A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a bíróság nem változtathatja meg.

(4) Ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik, a bíróság őt az ingatlan elhagyására kötelezi, vagy - ha az ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti - részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot alapít. A használati jog értékcsökkentő hatását az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál. A használati jog bíróság által meghatározott és törvény által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti.

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

(6) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A hatályba lépést megelőzően a korábbi Ptk. vagyis a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) a következőképpen szabályozta a közös tulajdont:

139. § (1) A tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. (2) Kétség esetén a tulajdonos társak tulajdoni hányada egyenlő.

140. § (1) A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

(2) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha a törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak; minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

141. § A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

142. § Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

143. § (1) Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

(2) Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

(3) Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

144. § A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

145. § (1) Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.

(2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

(3) A külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

146. § A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A közös tulajdon megszüntetése

147. § A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

148. § (1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

(2) A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel

indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

(3) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

(4) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A két törvénykönyv közös tulajdont érintő szakaszai összehasonlítása során megállapítható, hogy tartalmilag azonos:

- a fogalom szabályozása
- a tulajdonostársak birtoklásra, használatra vonatkozó jogának gyakorlása
- a hasznok szedésének, a költség- és veszélyviselésnek a szabályozása
- az államegővési szabályok
- a szótöbbséges határozat bírói megtámadásának útja
- a saját tulajdoni hányaddal való rendelkezés szabályai
- a tulajdonvédelem szabályai.

Eltérően rendelkezik a két törvénykönyv:

- a közös tulajdon anyagain fennálló jogok sorsáról
- az elővásárlási jogokkal kapcsolatos szabályokról
- a megszüntetési szabályok körében a megfelelő ellenérték és a legkisebb vételár bírósági meghatározását hozza be új szabályként
- az új szabályok szerint a bentlakó tulajdonostárs ingatlanelhagyása vagy -használata a bírósági döntéssel kötelezően érintett tárgy.

4. Tévhitek

Tévhitek alatt valós információk helytelen ismeretét értem, vagyis létező szabályok hibás értelmezésének gyakorlatát a laikus jogkereső közönség között.

Ilyen példák a következők a jegyzői birtokvédelmi eljárások során:

- Az eszmei hányadrész azt mutatja meg, hogy az ingatlan adottságait figyelembe véve fizikailag, természetben mekkora „részt” vásároltunk.
- Az eszmei hányadrész százalékos mutatóvá alakítása során egyértelmű, hogy az ingatlan össz nagyságát ismerve mekkora rész „illet minket”.
- Használati megállapodás megkötésével „osztott” (önálló) tulajdon jön létre.
- A használati megállapodás csak az azt aláíró felekre érvényes.
- Az eszmei hányadrész ismeretében mindenki használja a „magáét”, közös döntésekre, szavazásra nincsen szükség.

5. Hiedelmek

A hiedelmeknek egyáltalán nincs valós létező jogszabályi háttere sem, melyet hibásan vagy elferdített módon adaptált valaki, nem tudni honnan erednek, de makacsul tartják magukat a köztudatban.

„A használati megállapodást a hatóság készíti.”

A tulajdonostársak többsége már a megromlott viszony után gondolkodik el egy használati megállapodáson. Mivel érthető okból megegyezésre jutni nem nagyon tudnak, jegyzői birtokvédelmi eljárás keretében kérik, hogy a hatóság egy használati megállapodást készítsen számukra és kötelező

érvénnyel, határozatban döntsön róla.

„Már létező használati megállapodás csak az aláíró felekre érvényes, azt módosítani többé nem lehet.”

„A használati megállapodás módosítása befolyásolja az eszmei hányadok nagyságát is.”

„Az ingatlan megtekintett formában való megvétele valamint tudomásszerzés az érvényben lévő használati megállapodásról a vásárlóra (mint jogutódra) nincs hatással, hiszen ő nem írta alá.”

„A társasházzá alakulás minden problémát megold, a társasházzá alakulást a jegyzői birtokvédelmi eljárásban kell jóváhagyni.”

6. Összegzés

Nagyon fontos tudatosítani mind az adásvételnél mind a későbbiekben a közös tulajdonnal érintett tulajdonosok részére, hogy melyik alapfogalom mit takar, hogy az eszmei hányaduk tulajdonképpen az ingatlan sorsába való további beleszólás mértékét, erősségét takarja, hogy a vételárral bizonyos hányadú szavazati jogot, fenntartási kötelezettséget és egyebet „vásároltak”, semmi esetre sem adott ingatlanra vonatkozó, százalékosan lefordítható területnagyságot, mivel annak tisztázásához további intézkedésekre és jogügyletekre van szükség.

A részletszabályok a polgári jogból és felkészült jogászoktól minden további nélkül megismerhetőek, azok ismételt citálása nélkül zárszóként fontosnak tartom tudatosítani, hogy a közös tulajdon megszerzésével egy olyan közös felelősséget vesz mindenki a nyakába, aminek kapcsán folyamatosan mérlegre kerül a felek az egyezségkötési képessége és szándéka, a felek jóhiszeműsége és tisztessége.