



# Az új Polgári Törvénykönyv mindenki értelmére

## A KÖZÖS TULAJDON

- A közös tulajdont a Polgári Törvénykönyv szabályozza (631-686 cikk.);
- A közös tulajdon feltételezi, hogy a dolgon fennálló tulajdonjog, egy jogi okirat vagy egyéb törvény által előírt tulajdonszerzés módozatai alapján, két vagy több személyt illet meg.
- A közös tulajdon formái a következők:
  - Tulajdoni hányadra osztott tulajdon (közös tulajdon), mely lehet: ► rendes, vagy  
► osztatlan;
  - közös birtok (közös birtoklás).

### A rendes közös tulajdon

- A rendes tulajdon esetében, mindegyik tulajdonostársat a tulajdonjog kizárólag egy bizonyos hányada illeti meg és azon szabadon rendelkezhet, ha egyéb ellenes határozat nem létezik,
- A tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában felosztják a hasznot és hozzájárulnak a közös költségekhez,
- A tulajdonostársnak mindegyike jogosult a közös tulajdon használatára, a jogok azonban nem gyakorolhatóak a többi tulajdonostárs jogainak sérelmére, és ha a dolog rendeltetését módosítja;
- A közös dolog által termelt gyümölcs mindegyik tulajdonostársat annak tulajdoni hányada arányában illeti meg;
- A fenntartási cselekedeteket a többi tulajdonostársak hozzájárulása nélkül lehet elvégezni;
- A kezelési és rendelkezési cselekmények elvégzéséhez az összes tulajdonostársak hozzájárulása szükséges, igazságügyi ellenőrzés lehetőségével, amikor a tulajdonostársnak nincs lehetősége vagy elutasítja a kezelés irat megkötését;
- **A bírósági keresetek**, beleértve a követelési kereseti jogot, **egyetlen tulajdonostárs gyakorolhatja**. A közös tulajdon hasznára meghozott bírósági határozat mindegyik tulajdonostársat illeti meg, de egy tulajdonostárs ellenére meghozott bírósági határozat a többi tulajdonostársra nem alkalmazható,
- A tulajdonostársak közötti kedvezmények és feladatokra, a tulajdon közös használati jogra, kezelési és rendelési iratokra vonatkozó szabályok vonatkozásában ezektől eltérő rendelkezés határozható, egy kezelési szerződés megkötésével valamennyi társtulajdonos

**„Jönnek a Törvénykönyvek !” tervezet**

hozzájárulásával.

### Osztatlan közös tulajdon

- osztatlan közös tulajdon:
  - közös tulajdon, a közös elkülönített helyek, időszakos tulajdonban lévő javak, családi emléket képező javak;
  - két szomszédos ingatlan határa vonalán létező közös javak, amelyek az ingatlanok használatára szükségesek vagy hasznosak, mint például egy út, kút, forrás;
  - közös tulajdon, amely két vagy több alap használatára szükséges, mint például egy hőerőmű, vagy más berendezés, amely két vagy több épületet szolgál ki, egy út egy lakónegyedben vagy más ilyen hasonló;
  - a törvény által előírt akármilyen más közös dolog;
- minden tulajdonostárs a közös tulajdon használatát gyakorolhatja, feltétellel hogy annak rendeltetését betartsa, és megengedje, hogy azt a többi tulajdonostárs is használja;
- a közös tulajdon karbantartása és megőrzése költségeit a tulajdoni hányadával arányosan minden tulajdonostárs viseli;

### Több emeletes vagy több lakrészes épületben lévő épületrészek közös tulajdona

- Ha egy épületben vagy egy lakóösszességben, lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség létezik, és több a tulajdonos, az épület olyan részei, amelyek az illető helyiségek használatára szolgálnak, azok használata csak közösen lehetséges ebben az esetben kényszerített közös tulajdon tárgyat képezik;
- Közös tulajdon:
  - **az épülethez tartozó földrészlet**, amelyre van építve az épület és az épület természete és rendeltetéséhez szükséges nem épített földrész, amely az épület normális működtetését szolgálja; az esetleges szükségessé meghaladó bizonyos terület a tulajdonosok egy rendes közös tulajdon tulajdonosai;
  - az alap, a belső udvar, a szerkezet, a tartó struktúra a külső falak, a tulajdonokat és/vagy a közös helyiségeket elválasztó falak, a tető, a terasz, a lépcsők, a lépcsőház, a folyosók, a pince és az alagsor, a víztartályok, a saját hőerőmű és a lift;
  - a víz- és csatornahálózat, a villanyhálózat, a távközlési hálózat, a központi fűtőhálózat a csatlakozó vezetéktől a kizárólagos tulajdon részekhez csatlakozó elosztásig. Az esővíz lefolyó csatorna, a villámhárító, a közös antenna, valamint ilyen hasonló részek;
  - egyéb javak, amelyek a törvény vagy a felek akarata szerint közös használatban vannak.
  - a füst- és szellőztető kémények, valamint a mosó és szárító helyiségek közös résznek tekinthetők, kizárólag azok tulajdonostársak részére akik ezeket használják az

**„Jönnek a Törvénykönyvek !” tervezet**

épület terve szerint;

- A közös részek a tulajdonostársak kizárólagos használatára kiadhatók, csak akkor, ha ez nem érinti a többi tulajdonostárs jogait, az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthető el, vagy a közgyűlés határozhat, ahol létezik, ugyanaz többséggel;
- A közös tulajdon hányada elidegenítése vagy elzálogolása nem történhet meg csak együtt az alapvető javat képező helyiség jogával;
- egy ellenkező kikötés hiányában a tulajdonjogot bizonyító okiratban, **a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányadot, mindegyik lakó helyiség hasznosítható területét a hasznosítható összterülethez viszonyítva, kell meghatározni;**
- általában, a közös tulajdonhoz tartozó részek javításának, fenntartásának költsége a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli;
- a tulajdonostárs köteles lehetővé tenni, a külön tulajdonú lakásába való belépést, a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges fenntartási és karbantartási munkák elvégzése céljából;
- az épület teljes vagy az értékének több mint fele része megsemmisítése esetében, akármelyik tulajdonostárs, ellenkező megegyezés hiányában, jogos kérni a földrész és az eredményezett építkezési anyagok értékesítését nyilvános árverés útján;
- A több emeletes vagy több lakrészes épületben a közös tulajdon közös használat rendeltetése megszüntetését az összes tulajdonostárs legalább kétharmada hozzájárulásával, indokkal határozható meg, e részek közös használat rendeltetése megszüntetéséről a közgyűlés határozhat, kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával;
- Az ingatlan, illetve az ingatlan része közös használat rendeltetése megszüntetését, a telekkönyvbe megfelelően kell bejegyezni, az erre a célra kiállított kataszteri iratok alapján.

**A több emeletes vagy több lakrészes épület esetében, vagy egyéni, külön, sorba álló vagy együtt álló lakásokból összetett lakótelep esetében, amelyben közös és egyéni tulajdon létezik, kötelező a társasház létrehozása,** amely a társasházak megalapítása, szervezése és működésére vonatkozó 230/2007 törvény szerint jön létre és működik.

#### A közös elválasztás közös tulajdona

- A fal, az árok, valamint akármilyen más elválasztás két tulajdon között a szomszédok közös tulajdonát képezik, ha a tulajdonjogot bizonyító okiratban másképpen nincs meghatározva, egy nem közösségi jel szerint, vagy ha a közös tulajdon nem lett tulajdon elbirtoklás útján;
- Nem közösségi jelek a következők:
  - amikor a fal csúcsa egyenes és merőleges az egyik tulajdon felé és ferde a másik tulajdon felé, vélelmező, hogy a fal annak a tulajdonosnak a kizárólagos tulajdona, amely felé ferde a fal csúcsa;
  - amikor a föld kizárólagosan az árok egyik oldalára van rakva vagy felemelve, vélelmező hogy az árok annak a tulajdonosnak a tulajdona, amelynek a

**„Jönnek a Törvénykönyvek !” tervezet**

tulajdonára van rakva a föld;

- nem közösségi jelnek minősül akármilyen más jel, amikor vélelmező, hogy a falat kizárólagosan az egyik tulajdonostárs építette:

- a szomszédos javak kötelezhetők egy közös elválasztó megépítésére;
- a közös fal magasságát a felek határozzák meg, amely nem haladhatja meg 2 m, beleszámítva a tetőgerincet is;
- a közös elválasztások karbantartása és javítása költsége a tulajdonostársakat jogok szerint terheli; a részvétel hiányában lemond a közös elválasztásra vonatkozó tulajdonjogáról.
- a tulajdonostárs közül akármelyik jogos az építkezést támasztani vagy a közös falba oszlopot állítani, de köteles a másik tulajdonostárs felé 6 cm távolságot hagyni és anélkül, hogy a másik tulajdonostárs jogát érintse, hogy a másik a saját építkezését támassza vagy saját oszlopait a közös falba állítsa;
- A fal felemelése a közös fal felett akármelyik tulajdonostárs által végezhető, de a közös fal feletti építkezés költségeit őt illeti, valamint, a fala felemelése következtében, a közös tulajdon javítása költségeit is.

Közös tulajdon közös birtoklás

- Közös birtoklás amikor, a törvény hatálya vagy egy jogi okirat alapján, a tulajdonjog, több személyt egyidejűleg illeti meg, anélkül hogy ezek közül valamelyik egy meghatározott közös tulajdon hányada tulajdonosa lenne.

**„Jönnek a Törvénykönyvek !” tervezet**